



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PRÁVA

Bytové družstvo a programy na podporu bývania

Housing association and programs to support accommodation

Student: Veronika Šimášková

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Marcela Kernbachová

Ostrava 2010

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra práva

## Zadání bakalářské práce

Student: **Veronika Šimášková**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6208R011 Ekonomika a právo v podnikání  
Téma: **Bytové družstvo a programy na podporu bydlení**  
**Housing Association and Programs to Support Accommodation**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Právní úprava družstevnictví na Slovensku
  3. Založení a vznik družstva
  4. Programy na podporu bydlení
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- DVOŘÁK, T.; *Bytové družstvo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 342 s.  
ISBN 978-80-7400-127-7.  
KNAPPEK, L.; *Stanovy stavebného bytového družstva a s nimi súvisiace predpisy*. 1. vyd. Nitra: Nitrianske tlačiarne, 1997. 578 s. ISBN 98-005-77.  
Kolektív autorů. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou*. 8. vyd. Bratislava: NOVÁ PRÁCA, 2005. 751 s. ISBN 80-88929-75-X.  
KURIMSKÝ, E. *Správca bytových domov*. V.O.Č. Slovakia, 2009, roč. 4, 52 s.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Marcela Kernbachová**

Datum zadání: 20.11.2009  
Datum odevzdání: 07.05.2010



JUDr. Bohuslav Halfar  
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Miestoprísazne prehlasujem, že som celú bakalársku prácu, vrátane všetkých príloh, vypracovala samostatne a uviedla som všetku použitú literatúru a ďalšie pramene.“

V Ostrave dňa 07. 05. 2010

.....  
Veronika Šimášková

## **Pod'akovanie**

Moje pod'akovanie pri spracovaní bakalárskej práce patrí predovšetkým vedúcej mojej záverečnej práce JUDr. Marcele Kernbachovej a vedúcej ekonómke na Okresnom stavebnom bytovom družstve v Čadci Bc. Alenke Gužikovej, za odbornú pomoc, podnetné pripomienky a cenné rady pri písaní práce.

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PRÁVNÁ ÚPRAVA DRUŽSTEVNÍCTVA NA SLOVENSKU</b>	
2.1	Definovanie základných pojmov	3
2.2	Porovnanie základných rysov družstva, verejnej obchodnej spoločnosti spoločnosti s ručením obmedzeným a akciovej spoločnosti	6
2.2.1	Výhody a nevýhody družstva	9
2.3	Vznik členstva, práva a povinnosti členov	9
2.4	Zánik členstva	12
2.5	Nedeliteľný fond	13
2.6	Rozdelenie zisku	14
2.7	Stanovy družstva	14
<b>3</b>	<b>VZNIK A ZALOŽENIE DRUŽSTVA</b>	
3.1	Založenie družstva	17
3.2	Vznik družstva	18
3.3	Základné imanie	19
3.4	História bytového družstva	19
3.5	Charakteristika Okresného stavebného bytového družstva v Čadci a predmet činnosti	20
3.5.1	Hlavné smery rozvoja OSBD Čadca do roku 2015	23
3.5.2	Orgány v bytovom družstve	24
3.5.2.1	Zhromaždenie delegátov	25
3.5.2.2	Predstavenstvo	27
3.5.2.3	Kontrolná komisia	28
3.5.2.4	Predseda predstavenstva	29
3.5.2.5	Volebná schôdza členov	30
3.5.3	Organizačná štruktúra	30
<b>4</b>	<b>PROGRAMY NA PODPORU BÝVANIA</b>	
4.1	Komplexná obnova bytových domov	33
4.2	Možnosti pri poskytovaní renovácii bytových domov	34

4.2.1	Podmienky poskytnutia podpory bývania	35
4.2.2	Postup pri poskytovaní podpory bývania	38
4.2.3	Zákonné lehoty a spôsob priznania podpory	38
<b>4.3</b>	<b>Štátny fond rozvoja bývania</b>	39
4.3.1	Hlavné činnosti ŠFRB	40
<b>4.4</b>	<b>Vládny program zatepl'ovania</b>	43
<b>4.5</b>	<b>Program obnovy bytového fondu</b>	47
<b>4.6</b>	<b>Stavebné sporenie</b>	48
<b>4.7</b>	<b>Úverová linka na podporu energetickej efektívnosti</b>	49
<b>4.8</b>	<b>Programy na podporu bývania v ČR</b>	51
4.8.1	Programy v oblasti bývania financované Ministerstvom pre miestny rozvoj ČR v roku 2010	51
4.8.2	Programy financované Štátnym fondom rozvoja bývania ČR	52
<b>4.9</b>	<b>Porovnanie programov na podporu bývania v SR a v ČR</b>	55
<b>5</b>	<b>Záver</b>	56
<b>Zoznam použitej literatúry</b>		
<b>Zoznam použitých skratiek</b>		
<b>Prehlásenie o využití výsledkov bakalárskej práce</b>		
<b>Zoznam príloh</b>		

# 1 Úvod

V podnikateľskej sfére existujú rôzne typy obchodných spoločností. Osobitné postavenie patrí družstvám.

Témou mojej bakalárskej práce je „Bytové družstvo a programy na podporu bývania.“ Vo svojej práci sa sústredím na otázku právnej formy družstva, ktorá je obsiahnutá v Obchodnom zákonníku, ale aj v odbornej literatúre a taktiež mi pri písaní práce poslúžilo ako informačné médiu internet a stanovy bytového družstva.

Hlavným cieľom mojej bakalárskej práce je analyzovať systém podpory bývania, ktorý je sčasti financovaný štátom. Chcem sa zamerať na programy podpory, ktoré sú poskytované aj prostredníctvom Okresného stavebného bytového družstva v Čadci, s ktorým som spolupracovala pri písaní práce, ale takisto chcem poukázať na programy podpory bývania, ktoré sú dostupné v Českej republike a porovnať ich financovanie.

Na základe získaných teoretických poznatkov a prostredníctvom vykonanej analýzy súčasného stavu v oblasti podpory bývania v bytovom družstve, analyzovať základné kritéria hodnotenia pre stanovenie výšky podpory, ktorú poskytuje štát.

V súčasnosti je situácia obnovy bytových domov na začiatku svojho vývoja. Keďže bytové domy dosiahli už svoju plánovanú životnosť, je treba predĺžiť ju a na to je potrebné získať dostatočné množstvo financií. Prostriedky z bytových fondov nie sú dostačujúce pre komplexnú obnovu, preto je potrebné obrátiť sa na externé zdroje financovania. Tieto zdroje možno získať zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR po splnení určitých podmienok, ktorým je venovaná moja pozornosť v tejto práci. Bakalársku prácu som si rozdelila na tri samostatné kapitoly.

Prvá kapitola je zameraná na právnu úpravu družstevníctva na Slovensku, kde bolo mojím cieľom charakterizovať pojem družstvo z hľadiska obchodného zákonníka ale aj z hľadiska odbornej literatúry.

V druhej kapitole je predstavené Okresné stavebné bytové družstvo Čadca, jeho história a štruktúra. V tejto kapitole sa venujem jednotlivým orgánom bytového družstva.

Tretia kapitola sa týka programov podpory bývania, kde analyzujem dostupné programy podpory na Slovensku, ale zároveň som chcela poukázať na podmienky podpory v Českej republike, a tak som stručne charakterizovala aj programy podpory bývania v ČR a na záver kapitoly ich porovnávam.



Mojím cieľom bolo vytvoriť komplexný materiál obsahujúci problematiku bytového družstva a programov podpory bývania.

## 2 PRÁVNÁ ÚPRAVA DRUŽSTEVNÍCTVA NA SLOVENSKU

### 2.1 Definovanie základných pojmov

Obchodný zákonník v druhej hlave prvého dielu definuje **družstvo** ako „*spoločenstvo neuzavretého počtu osôb založeného za účelom podnikania alebo zabezpečovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojim členom.*“<sup>1</sup>

Zákon obsahuje jednotnú základnú úpravu družstiev bez ohľadu na predmet ich činnosti. Potrebná diferenciácia vnútornej organizácie, obsahu členských práv a povinností, výšky vkladov a iných foriem majetkovej účasti sa môže vykonať predovšetkým stanovami v pomerne širokom rámci danom dispozitívnym charakterom mnohých ustanovení o družstve.

Podľa stanov OSBD Čadca vyplýva, že

- družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom podnikania a zabezpečovania hospodárskych, sociálnych a iných potrieb svojich členov, a to najmä obstarávať si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty, nebytové priestory, hospodáriť s nimi, a tak sa podieľať na uspokojovaní svojich bytových potrieb a tým aj spoločenského záujmu a vykonávať správu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty a nebytové priestory, ktoré prešli z vlastníctva družstva do vlastníctva jeho členov,
- družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov, za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom,
- družstvo je účastníkom združenia právnických osôb v Slovenskom zväze bytových družstiev Bratislava.<sup>2</sup>

Základným charakteristickým znakom družstva je jeho otvorenosť, to znamená, že do družstva môžu počas jeho trvania pristupovať ďalší členovia, a naopak, členovia môžu z družstva vystupovať. Tým je daná aj variabilita základného imania družstva tvoreného vkladmi členov.

---

<sup>1</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s.318.

<sup>2</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca

Družstvo sa zapisuje do obchodného registra a má vždy postavenie podnikateľa. To platí aj v prípade, že motivácia činnosti družstva nie je daná ziskovým kritériom.

Družstvo je právnickou osobou súkromného práva, oddelenou od sústavy štátnych orgánov.<sup>3</sup>

Obchodný zákonník upravuje základné ustanovenia týkajúce sa družstiev. Ak nemožno niektoré otázky riešiť podľa ustanovení obchodného zákonníku, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva, teda predovšetkým podľa občianskeho zákonníku. Vo vzťahu k občianskemu zákonníku je obchodný zákonník zvláštnym zákonom upravujúcim otázky podnikania. To znamená, že pokiaľ určitý vzťah upravuje špeciálny zákon odlišne od obecného predpisu, platí pre tento vzťah úprava špeciálna. Obecnú úpravu možno použiť tam, kde nie je daný vzťah upravený špeciálnym zákonom vôbec, prípadne len čiastočne. Právna úprava družstiev vychádza z princípov, ktoré sú pre družstva ako právnu formu charakteristické a čiastočne i odlišujúce. Tieto princípy sa odrážajú vo zvláštnych rysoch družstiev.

Základným princípom je **princíp kolektivismu**, čo znamená, že založenie a činnosť družstva predpokladá spoločnú vôľu určitého kolektívu ľudí združiť sa k spoločnej činnosti. Ďalším princípom je **princíp otvorenosti členstva**, keď počet členov družstva je behom jeho existencie premenlivý. **Princíp družstevnej demokracie**, ktorý vyjadruje zloženie a pôsobnosť orgánov družstva, spôsob ich rozhodovania i to, že každý člen má spravidla jeden hlas. **Princíp rovnosti členov** spočíva v ich rovnom postavení, v tom, že každý člen má rovnaké práva a povinnosti, pokiaľ stanovy neurčia niečo iné. Aj o zmene stanov má každý člen právo rozhodovať.

Družstvo na rozdiel od obchodných spoločností disponuje nasledujúcimi zvláštnymi rysmi:

- Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb.
- Odlišnosť medzi zapisovaným základným imanom, keď len výška základného imania je trvale premenlivá.
- Pri rozhodovaní spravidla platí rovnosť hlasov členov.
- Predmetom činnosti družstva vôbec nemusí byť podnikanie.
- Za záväzky družstva členovia neručia.

Neuzatvára sa zakladateľská zmluva, základným dokumentom upravujúci vnútorný režim družstva sú stanovy.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

*„Obchodné meno družstva musí obsahovať označenie družstvo a nepripúšťa pre toto označenie skratku. Ako družstvo možno označiť iba právnickú osobu, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom.“<sup>5</sup>*

Družstvo musí mať pri svojom vzniku a po dobu svojho trvania najmenej päť členov, ktorým môžu byť fyzické osoby, ako aj právnické osoby, táto podmienka neplatí, ak sú členmi družstva aspoň dve právnické osoby. Pokiaľ sú členmi družstva aspoň dve právnické osoby, môže mať družstvo aj menej členov ako päť, a to aj v prípade, že ďalšími členmi budú fyzické osoby (napr. dve právnické osoby a dve fyzické osoby).

Družstvo je právnickou osobou a za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.<sup>6</sup>

*„Bytovým družstvom je každé družstvo, ktoré zaistuje bytové potreby svojich členov predovšetkým tým, že im prenájima alebo iným spôsobom dáva do užívania byty alebo iné miestnosti. Bytovým družstvom je i družstvo, ktoré sa takto neoznačuje, ale byty svojim členom prenájima na základe princípu družstevného nájmu.“<sup>7</sup>*

*„Bytové družstvo je jedným z druhov družstiev. Občania sa do nich združujú za účelom výstavby bytov, garáží a ateliérov a ich užívania. Družstevné vzťahy sú upravované obchodným zákonníkom a zákonom o vlastníctve bytov.“<sup>8</sup>*

Z hľadiska doktríny a teórie družstevného práva možno bytové družstva označiť ako sekundárne. To sú družstvá, kde pracovný vzťah člena k družstvu nie je podmienkou členstva. Spája sa tu práca s kapitálom a prácu v bytových družstvách môžu vykonávať i nečlenovia.

*„Prvé družstvo v histórii vzniklo v roku 1844 v grófstve Lancashire vo Veľkej Británii. Na Slovensku možno za prvý spolok založený na družstevných princípoch považovať Gazdovský spolok, ktorý vznikol o rok neskôr v Sobotiši.“<sup>9</sup>*

*„Bytové družstevníctvo bolo známym článkom v histórii slovenského roľníckeho družstevníctva medzivojnového obdobia. Obdobie rekonštrukcie vojnou zničeného*

---

<sup>4</sup> ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 1999. 407 s. ISBN 7179-229-2.

<sup>5</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s.319.

<sup>6</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

<sup>7</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo*. 1. vydanie. Praha: C.H.Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7. s. 29.

<sup>8</sup> HELEŠIC, F. *První slovník českého družstevního práva*. 1. vydanie. Praha: Prospektrum, 2002. 264 s. ISBN 80-7175-108-1. s.10.

<sup>9</sup> Internetové stránky *Slovensko a reality*. Dostupné z <[http://www.skreality.sk/old\\_site/transformacia.html](http://www.skreality.sk/old_site/transformacia.html)>. [cit. 26.02.2010]

*hospodárstva po druhej svetovej vojne (1939 – 1945) odsunulo do úzadia starostlivosť o rozvoj bytovej výstavby.*<sup>10</sup>

Prvé stavebné a bytové družstvá sa na Slovensku začali zakladať až po prvej svetovej vojne, kedy všetky krajiny Európy hľadali spôsoby, ako oživiť stavebníctvo a riešiť bytové problémy obyvateľstva. Prelomom vo vývoji bytového družstevníctva na Slovensku bol rok 1959, kedy sa vytvoril nový typ družstiev - stavebné bytové družstvá. Veľký záujem o túto formu bývania spôsobil, že sa stavalo stále viac družstevných bytov. Vyvrcholením boli roky 1966 až 1970, kedy bola u nás práve táto forma výstavby bytov prevažujúca.

Neskôr vznikali stavebné bytové družstvá, ktoré zriaďovali zamestnanci jednotlivých podnikov, alebo ich zakladali občania v jednotlivých obciach. Vo februári 1967 bol daný súhlas k autonómii bytového družstevníctva na Slovensku. V decembri 1968 vznikol Slovenský zväz bytových družstiev.<sup>11</sup>

SZBD je záujmovým združením právnických osôb a v súčasnosti združuje 102 členských organizácií, čo predstavuje 98 % všetkých bytových družstiev na Slovensku. Sídлом SZBD je Bratislava. SZBD je právnickou osobou, v právnych veciach vystupuje vo svojom mene a za plnenie svojich záväzkov zodpovedá svojim majetkom. SZBD sa zúčastňuje na tvorbe zákonov, iných všeobecne záväzných právnych predpisov a zásadných opatrení, ktoré sa dotýkajú činnosti bytového družstevníctva a bývania ako celku.<sup>12</sup>

## **2.2 Porovnanie základných rysov družstva, verejnej obchodnej spoločnosti, spoločnosti s ručením obmedzeným a akciovej spoločnosti**

Pri rozhodovaní o tom, akú právnu formu podnikania zvolíme, je potrebné, aby sme poznali základné charakteristiky najfrekvencovanejších právnych foriem. Je podstatné odlíšiť právny režim družstiev od obchodných spoločností.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> MARTULIAK, P. *Stopäťdesiat rokov slovenského družstevníctva*. 1. vydanie. Nitra: Agroinštitút Nitra, 1995. 231 s. ISBN 80-7139-028-3. s.159.

<sup>11</sup> MARTULIAK, P. *Stopäťdesiat rokov slovenského družstevníctva*. 1. vydanie. Nitra: Agroinštitút Nitra, 1995. 231 s. ISBN 80-7139-028-3.

<sup>12</sup> Internetové stránky *Družstevná únia Slovenskej republiky*. Dostupné z <[http://www.dusr.sk/historia/160rokov\\_sk.pdf](http://www.dusr.sk/historia/160rokov_sk.pdf)>. [cit. 26.02.2010]

<sup>13</sup> ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. 1. vydanie. Praha: C.H.Beck, 1999. 407 s. ISBN 7179-229-2.

**Tabuľka 2.1 Základné charakteristiky družstva, v.o.s., s.r.o. a a.s.**

	<b>družstvo</b>	<b>v.o.s.</b>	<b>s.r.o.</b>	<b>a.s.</b>
<b>Najmenšie množstvo zakladateľov</b>	5 FO alebo 2 PO	2 FO alebo 2 PO	1 FO alebo 1 PO	2 FO alebo 1 PO
<b>Najvyšší počet spoločníkov (členov)</b>	neobmedzený	neobmedzený	50	neobmedzený
<b>Hodnota najmenšieho možného vkladu</b>	nie je určená (súčet musí byť aspoň 1 660,- € 50 000,- Sk)	0	664,- € (20 000,- Sk)	taký, aby bol súčet najmenej 33 194,- € (1 000 000,- Sk)
<b>Hodnota najvyššieho možného vkladu</b>	výška vkladu nie je obmedzená, tam kde sa súčet vkladov musí rovnať hodnote základného imania je daný touto hodnotou			
<b>Minimálna výška základného imania</b>	1 660,- € (50 000,- Sk) (zapisované základné imanie)	0	3 320,- € (100 000,- Sk)	33 194,- € (1 000 000,- Sk)
<b>Počet hlasov</b>	každý člen má 1 hlas (stanovy môžu upraviť odlišne)	každý spoločník má rovnaké práva	na každých 34,- € (1 000,- Sk) vkladu pripadá 1 hlas (spol. zmluva môže určiť iný počet hlasov)	hlas je spojený s akciou (na akcie s rovnakou menovitou hodnotou pripadá rovnaký počet hlasov)
<b>Ručenie spoločníka (člena) za záväzky spoločnosti (družstva)</b>	neručí	ručí neobmedzene	do výšky svojho nesplateného vkladu zapísaného v OR	neručí
<b>Možnosť uhradzovacej povinnosti</b>	ÁNO – na základe rozhodnutia členskej schôdze	NIE – pokiaľ nestanoví spoločenská zmluva	ÁNO – na základe uznesenia valného zhromaždenia max. do ½ základného imania	NIE

<b>Predmet činnosti</b>	podnikanie alebo zaist'ovanie hospodárskych, sociálnych či iných potrieb členov	podnikanie	podnikanie, možno založiť i za iným účelom	
<b>Založenie</b>	ustanovujúca schôdza	podpísanie spoločenskej zmluvy	podpísanie spoločenskej zmluvy (spísanie zakladateľskej listiny)	ustanovujúce valné zhromaždenie (rozhodnutie o založení)
<b>Rozsah splatenia vkladov pri vzniku</b>	tak, aby bola splatená ½ základného imania	0	30 % z každého vkladu, celkom najmenej 1 660,- € (50 000,- Sk)	30 % menovitej hodnoty akcií + emisné ážio
<b>Doba splatenia vkladov</b>	podľa stanov	0	najviac do 5 rokov od vzniku	najviac do 1 roku od vzniku
<b>Orgány</b>	členská schôdza, predstavenstvo, kontrolná komisia	0 (možno určiť v spoločenskej zmluve)	valné zhromaždenie, jednatel', (dozorná rada nie je povinná)	valné zhromaždenie, predstavenstvo, dozorná rada
<b>Zápis zmien spoločníkov (členov) do OR</b>	NIE	ÁNO	ÁNO	NIE (zapisuje sa len v prípade jediného akcionára)
<b>Povinnosť rezerv - všeobecná</b>	ÁNO nedeliteľný fond	NIE	ÁNO rezervný fond	ÁNO rezervný fond
<b>Zákonná povinnosť tvorby rezerv už pri vzniku</b>	ÁNO	NIE	NIE (vytvára až zo zisku)	NIE (vytvára až zo zisku)
<b>Výška rezerv</b>	najmenej 10 % zapisovaného základného imania pri vzniku	podľa spoločenskej zmluvy	podľa spoločenskej zmluvy, najmenej 10 % zisku	podľa stanov, najmenej 20 % zisku

Zdroj: ŘIMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. 1. vydanie. Praha: C.H.Beck, 1999. 407 s. ISBN 7179-229-2.s. 12 – 15.

Z tabuľky 2.1 vyplýva, že práve družstvo je najlepšou formou podnikania pre hospodárenie, pretože minimálna výška základného imania nie je príliš vysoká v porovnaní napr. so spoločnosťou s ručením obmedzeným alebo s akciovou spoločnosťou. Ďalšou silnou stránkou družstva je to, že členovia za záväzky družstva vôbec neručia.

Nevýhodou družstva oproti ostatným spoločnostiam je zákonná povinnosť tvorby rezerv už pri vzniku družstva.

### **2.2.1 Výhody a nevýhody družstva**

Družstvo ako jedna z právnych foriem podnikania prináša určité výhody ako aj nevýhody.

K najväčším výhodám družstva patria:

- uspokojovanie a podpora záujmov svojich členov,
- jednoduchý vznik a zánik,
- zákonom stanovená minimálna výška základného imania je pomerne nízka,
- členovia neručia za záväzky družstva.

Ako najčastejšie nevýhody družstva sú zmienené:

- dvojaké zdanenie – zisk družstva ako celok a podiel na zisku člena družstva,
- povinnosť tvoriť nedeliteľný fond už pri založení družstva,
- nedostatočná kapitálová sila, nakoľko vklady členov nie sú veľké.<sup>14</sup>

## **2.3 Vznik členstva, práva a povinnosti členov**

### **Vznik členstva**

Členstvo v družstve je založené na princípe dobrovoľnosti. Nikoho nemožno nútiť, aby sa stal členom družstva a naopak, nemožno ho nútiť, aby z družstva vystúpil.

Členmi družstva môžu byť fyzické i právnické osoby. Pokiaľ člen družstva nemá na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, má povinnosť zvoliť si zástupcu pre vybavovanie členských záležitostí a má povinnosť oznámiť jeho meno družstvu. V prípade, že ide o maloletého člena, koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.

Členstvo vzniká:

- pri založení družstva dňom vzniku družstva,
- za trvania družstva prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky,

---

<sup>14</sup> KUPKOVIČ, M. a kol. *Podnikové hospodárstvo*. 7. doplnené vydanie. Bratislava: Sprint-vfra, 2003. 452 s. ISBN 80-88848-71-7.



Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o jeho prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené písomné potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 10,- € (300,- Kč) a základného členského vkladu vo výške 16,60 € (500,- Kč). Prihlášku môže podať len plnoletý občan.

Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť doručené členovi doporučeným listom.

Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo družstvo za člena, a to do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.<sup>15</sup>

- prevodom členstva,
- iným spôsobom ustanoveným zákonom.<sup>16</sup>

Podmienkou vzniku členstva je splatenie členského vkladu určeného stanovami, v tomto prípade ide o základný členský vklad, alebo v stanovách určenej časti základného členského vkladu, vtedy sa jedná o vstupný vklad. Stanovy pritom môžu určiť, že celý základný členský vklad musí byť splatený pred vznikom družstva, prípadne pre vznikom členstva.

Nepeňažné vklady sa ocenia spôsobom, ktorý je určený v stanovách alebo spôsobom, ktorý je určený pri založení družstva a všetci členovia s ním súhlasia. Ocenenie nepeňažného vkladu vyššej hodnoty sa zakladá na odbornom znaleckom posudku. Iným spôsobom sa ocení vecný vklad a iným zase prevod pohľadávky, prípadne nehmotného práva.<sup>17</sup>

*„Člen je povinný splatiť členský vklad presahujúci vstupný vklad do troch rokov, ak stanovy neurčia kratšiu lehotu. Stanovy môžu určiť, že členovia sú povinní splatiť na základe rozhodnutia členskej schôdze nesplatenú časť členského vkladu ešte pred dobou jej splatnosti.“*<sup>18</sup>

## Práva členov družstva

Člen družstva má právo:

---

<sup>15</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca.

<sup>16</sup> MAJDÚCHOVÁ, H., NEUMANOVÁ, A. *Podnik a podnikanie*. 1. vydanie. Bratislava: Sprint-vfra, 2004. 239 s. ISBN 80-89085-33-4.

<sup>17</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

<sup>18</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s. 324.

- zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní volebnej schôdze členov, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- byť volený do orgánov družstva, ak má právnu spôsobilosť na právne úkony,
- zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
- predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami, ktoré sa týkajú činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
- na pridelenie konkrétne určeného bytu alebo nebytového priestoru, ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplatením splatnej peňažnej čiastky zálohového členského podielu s uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu,
- na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu alebo nebytového priestoru na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu alebo nebytového priestoru vydaného príslušným orgánom družstva, prevodu členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu,
- na uzavretie zmluvy o výkone správy,
- na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a na vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov.

### **Povinnosti členov družstva**

Člen družstva je povinný:

- dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami,
- zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo zálohy na ne a príspevky do fondu údržby a opráv,
- hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej zhromaždením delegátov,

- chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu škodu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu alebo nebytového priestoru,
- oznamovať družstvu včas zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenia technického stavu bytu alebo nebytového priestoru, najmä stavu vyhradených technických zariadení a odpisovanie, servis a ciachovanie meračov,
- podieľať sa na úhrade straty družstva do výšky základného členského vkladu,
- prispievať na úhradu schodku základnej ekonomickej jednotky,
- podieľať sa pracovne alebo finančne na pravidelnom upratovaní spoločných priestorov domu.

## 2.4 Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká v týchto prípadoch:

- dohodou,
- vystúpením,
- smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- vylúčením,
- zánikom družstva likvidáciou,
- vyhlásením konkurzu na majetok člena,
- zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena,
- dňom účinnosti kúpnej zmluvy v súvislosti s predajom bytu vo vlastníctve

člena, pokiaľ členstvo neprevedie na nadobúdateľa.<sup>19</sup>

## 2.5 Nedeliteľný fond

*„Družstvo je povinné pri svojom vzniku zriadiť nedeliteľný fond najmenej vo výške 10 % zapisovaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa najmenej o 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania družstva. Stanovy môžu určiť, že sa vytvára vyšší nedeliteľný fond alebo ďalšie zabezpečovacie fondy.“*<sup>20</sup>

Nedeliteľný fond tvorí v peňažnej hodnote evidovanú časť majetku družstva, ktorá sa za trvania družstva nemôže použiť na rozdelenie medzi členov, teda najmä na určenie výšky vyrovnacieho podielu, prípadne pri znížení zapisovaného základného imania na vrátenie časti hodnoty vkladov členom družstva ani pri rozdelení zisku.

Nedeliteľný fond sa vytvára do tej doby, kým nedosiahne hodnotu 50 % zapisovaného základného imania, ak v stanovách nie je uvedené inak.

Nedeliteľný fond treba odlišovať od rezervného fondu. Nedeliteľný fond je základným fondom družstva. Ide o časť majetku, ktorá je vyjadrená v peňažnej hodnote. Tieto dva pojmy, teda nedeliteľný a rezervný fond však treba od seba odlišovať, pretože rezervný fond sa zriaďuje len v prípade, ak to určia stanovy. Nedeliteľný fond predstavuje rezervu finančných prostriedkov pre činnosť družstva.

Tvorba a použitie nedeliteľného fondu je obligatórnou náležitosťou stanov družstva. Na rozdiel od obchodných spoločností, družstvo môže nedeliteľný fond použiť akýmkoľvek spôsobom. Obchodné spoločnosti môžu tento fond použiť ku krytiu strát spoločnosti alebo k opatreniam, ktoré majú prekonať nepriaznivý priebeh hospodárenia spoločnosti.

Treba, aby bolo v stanovách určené, ktorý orgán družstva rozhoduje o použití nedeliteľného fondu, pretože v zákone tento orgán určený nie je.

Družstvá sú povinné zriadiť nedeliteľný fond už pri svojom vzniku. Nedeliteľný fond predstavuje časť obchodného majetku družstva, pričom nesmie poklesnúť pod minimálnu hranicu nedeliteľného fondu, ktorá je určená zákonom. V opačnom prípade by mohlo dôjsť k rozhodnutiu súdu o zrušení družstva a k jeho likvidácii.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca.

<sup>20</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s.343.

<sup>21</sup> ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. 1. vydanie. Praha: C.H.Beck, 1999. 407 s. ISBN 7179-229-2.

*„Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte. Zdroje nedeliteľného fondu sa používajú na úhrady straty.“<sup>22</sup>*

## **2.6 Rozdelenie zisku**

*„Na určení zisku, ktorý sa má rozdeliť medzi členov, sa uznáva členská schôdza pri prerokovaní individuálnej účtovnej závierky.“<sup>23</sup>*

Čistý zisk nemusí družstvo rozdeliť medzi členov formou podielov na zisku, v určitom roku nemusí vôbec určiť podiely na zisku, alebo určí na rozdelenie len časť zisku. O tomto rozhoduje členská schôdza družstva pri prerokovaní individuálnej účtovnej závierky. Návrh na rozdelenie zisku podáva členskej schôdzi predstavenstvo.

Podiel člena na zisku sa určí pomerom výšky jeho splateného vkladu k splateným vkladom všetkých členov, pokiaľ zo stanov nevyplýva niečo iné. Ak členstvo u členov družstva v rozhodnom roku trvalo kratšie ako jeden rok, potom sa tento podiel pomerne kráti. Stanovy môžu obsahovať aj iné spôsoby na určenie podielu na zisku. Určenie podľa výšky vkladov má v zákone dispozitívnu povahu. V prípade určenia podielu na zisku môže ísť aj o kombináciu, ktorá prihliada na výšku splateného vkladu, ako aj na dobu členstva. V stanovách môže byť vylúčené aj krátenie ročných podielov na zisku ak členstvo v rozhodnom roku trvalo iba časť roku.

Iným spôsobom, ktorým sa dá vymedziť podiel na zisku je napríklad pripisovanie podielu na zisku na zvýšenie členských vkladov alebo vydanie dlhopisov družstva členom vo výške podielu na zisku.<sup>24</sup>

Zo zisku hradí družstvo prednostne svoje odvodové a daňové povinnosti a zostatok zisku použije podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.<sup>25</sup>

## **2.7 Stanovy družstva**

Stanovy družstva sú spolu so zápisnicou z ustanovujúcej schôdze družstva základným dokumentom, ktorý podmieňuje vznik družstva. Určujú princípy vnútorných vzťahov medzi družstvom a jeho členmi, ako aj medzi členmi navzájom, ale určujú aj právne postavenie družstva vo vzťahoch navonok.

---

<sup>22</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca.

<sup>23</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s. 345.

<sup>24</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

<sup>25</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca.

Obsah stanov sa do určitej miery zhoduje s obsahom spoločenských zmlúv, ktoré sú základným právnym dokumentom na vznik obchodných spoločností.

V zákone sú určené základné náležitosti stanov, ale môžu obsahovať aj ďalšie náležitosti, ktoré sa týkajú hlavne vnútornej organizácie činnosti družstva.

Je možné, aby rozličné poradenské inštitúcie, a to najmä dobrovoľné záujmové zväzy družstiev, vypracovali určité vzory stanov, ktoré uľahčia jednotlivým družstvám vypracovanie čo najlepších vlastných stanov.

Stanovy družstva musia obsahovať:

- obchodné meno a sídlo družstva,
- predmet podnikania,
- vznik a zánik členstva, práva a povinnosti členov k družstvu a družstva k členom,
- výšku základného členského vkladu, prípadne aj výšku vstupného vkladu, spôsob splácania členských vkladov a vyporiadanie členského podielu pri zániku členstva,
- orgány družstva a počet ich členov, dĺžku ich funkčného obdobia, spôsob ustanovenia, pôsobnosť a spôsob ich zvolávania a rokovania,
- spôsob použitia zisku a úhrady prípadnej straty,
- tvorbu a použitie nedeliteľného fondu,
- ďalšie ustanovenia.

Stanovy družstva musia obsahovať určenie výšky zapisovaného základného imania. Určenie zapisovaného základného imania musí byť na ustanovujúcej schôdzi družstva predmetom samostatného uznesenia. Nemôže byť určené v rámci prijatia stanov ako celku, hoci návrh výšky zapisovaného základného imania bude návrh stanov obsahovať. Aj rozhodnutie o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania členskou schôdzou družstva je zmenou stanov. O zmene stanov rozhoduje členská schôdza. Na rozhodnutie o zmene stanov nie je predpísaná kvalifikovaná väčšina hlasov členov družstva. Možno však odporúčať, aby v družstvách, kde sa dá predpokladať, že nebudú vznikať problémy so zabezpečením účasti členov na členskej schôdzi, na uznesenie o ich zmene určili kvalifikovanú väčšinu, lebo zvyčajne ide o závažné otázky.

Družstvo ako právnická osoba môže uzatvárať pracovné zmluvy s členmi, ako aj s nečlenmi družstva. Zákon zásadne oddeľuje členské a pracovné vzťahy. Ak je podľa stanov podmienkou členstva tiež pracovný vzťah člena k družstvu, môžu stanovy

obsahovať úpravu tohto vzťahu. Táto úprava však nesmie odporovať pracovnoprávnym predpisom, ktoré sú zakotvené v Zákonníku práce, ibaže by úprava bola pre člena výhodnejšia.<sup>26</sup>

Stanovy Okresného stavebného bytového družstva v Čadci sa skladajú z 8 častí a zo 116 článkov. Tieto stanovy s dodatkami boli schválené na zhromaždení delegátov dňa 27.3.2009 a nadobúdajú účinnosť dňom uloženia do zbierky listín obchodného registra.

---

<sup>26</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

### 3 VZNIK A ZALOŽENIE DRUŽSTVA

#### Vznik a založenie družstva

Proces zriadenia družstva možno rozdeliť na 2 etapy, a to na:

- a) založenie družstva
- b) vznik družstva.

Založenie družstva je podmienkou pre vznik družstva. Výsledkom tohto procesu je vytvorenie novej právnickej osoby, ktorá má svoje práva a povinnosti.

#### 3.1 Založenie družstva

Konanie ustanovujúcej schôdze družstva je podmienkou, ktorá sa vyžaduje pre založenie družstva. Na rozdiel od obchodných spoločností sa založenie družstva neviaže na uzavretie spoločenskej alebo zakladateľskej zmluvy. Jej funkcia je zastúpená ustanovujúcou schôdzou družstva.

Na ustanovujúcej schôdzi družstva sa:

- určuje zapisované základné imanie,
- schvaľujú statuty,
- volí predstavenstvo a kontrolná komisia.<sup>27</sup>

*„Na ustanovujúcej schôdzi družstva sú oprávnené hlasovať osoby, ktoré podali prihlášku do družstva. Pred rozhodovaním o veciach zvolí ustanovujúca členská schôdza svojho predsedajúceho. Do jeho zvolenia vedie schôdzu zvolávateľ. Ustanovujúca schôdza družstva volí a prijíma uznesenie väčšinou prítomných.“*<sup>28</sup>

Bude praktické, keď ustanovujúca schôdza rozhodne aj o úhrade nákladov na jej zvolenie, lebo zvolávatelia nemajú postavenie zakladateľov spoločnosti.

Uchádzači o členstvo v družstve majú rovnaké postavenie pri hlasovaní, pretože na každého pripadá jeden hlas a to bez rozdielu, či ide o právnickú alebo fyzickú osobu.

Na ustanovujúcej schôdzi družstva sa musia uchádzači o členstvo zaviazat' na splatení členských vkladov. Súhrn týchto členských vkladov musí byť aspoň vo výške zapisovaného základného imania. Súhrn vkladov teda nesmie byť nižší, ale môže byť vyšší ako zapisované základné imanie. Minimálne zapisované základné imanie činí 1660,- €

---

<sup>27</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

<sup>28</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s. 326.



(50 000,- Sk). Ustanovená lehota na splatenie členského vkladu je 15 dní po skončení ustanovujúcej schôdze. Určený člen predstavenstva má postavenie správcu vkladov.

Vzhľadom k tomu, že základným dokumentom na založenie družstva sú uznesenia ustanovujúcej schôdze, zákon stanoví, že priebeh ustanovujúcej schôdze družstva musí byť osvedčený vo forme notárskej zápisnice. Notárska zápisnica zaručuje, že zápis bude obsahovať všetky podstatné skutočnosti a bude formulovaný presne a zrozumiteľne. V zápisnici je uvedený zoznam členov a výška členského vkladu. K zápisnici sa taktiež prikladajú stanovy družstva v znení, v akom boli na ustanovujúcej schôdzi prijaté. Nestačí teda len návrh stanov.<sup>29</sup>

### 3.2 Vznik družstva

*„Družstvo vzniká dňom zápisu do obchodného registra. Pred podaním návrhu na tento zápis musí byť splatená aspoň polovica zapisovaného základného imania. Návrh na zápis je povinné podať predstavenstvo. Návrh na zápis podpisujú všetci členovia predstavenstva.“*<sup>30</sup>

Podpisy na návrhu na zápis do obchodného registra musia byť notársky overené. Dokladom o splatení vkladu je zvyčajne výpis z bankového účtu, ktorý je založený pre tento účel, dokladom môže byť aj zloženie peňažnej sumy v hotovosti u poverenej osoby alebo potvrdenie o uložení vecného plnenia.

„K návrhu na zápis družstva do obchodného registra sa prikladá:

- notárska zápisnica o ustanovujúcej schôdzi družstva,
- stanovy družstva,
- listina, ktorou sa preukazuje podnikateľské oprávnenie na vykonávanie činnosti, ktorá sa má do obchodného registra zapísať ako predmet podnikania,
- doklad preukazujúci splatenie určitej časti zapisovaného základného imania.“<sup>31</sup>

(Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č.25/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú vzory tlačív na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra a zoznam listín, ktoré je potrebné k návrhu na zápis priložiť.)

---

<sup>29</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

<sup>30</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s. 328.

<sup>31</sup> Internetové stránky *Elektronická zbierka zákonov*. Dostupné z <<http://www.zbierka.sk/zz/predpisy/default.aspx?PredpisID=17654&FileName=04-z025&Rocnik=2004>>. [cit. 10.02.2010]

Návrh na zápis do obchodného registra sa podáva na registrovom súde, v obvode ktorého má mať družstvo sídlo. Lehota na podanie zápisu je 90 dní do momentu vzniku dôvodu na vykonanie zápisu. Zaplatený súdny poplatok v podobe kolku sa nalepí priamo na návrh. Po podaní návrhu na zápis do obchodného registra súd návrh preverí, či:

- bol podaný oprávnenou osobou,
- je návrh úplný, vrátane všetkých povinných príloh,
- sa údaje uvedené v návrhu zhodujú s údajmi, ktoré sú zapísané v prílohách,
- bol zaplatený súdny poplatok,
- sú v stanovách družstva uvedené všetky obligatórne náležitosti,
- je výška zapisovaného základného imania v súlade so zákonom,
- je správny počet členov družstva.

Družstvo vzniká podľa Obchodného zákonníka dňom zápisu do obchodného registra a nie v deň, kedy o tom rozhodol súd.

### 3.3 Základné imanie

*„Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov, na ktorých splatenie sa zaviazali členovia družstva.“*<sup>32</sup>

Základné imanie je vzhľadom na otvorenosť družstva variabilné, preto sa ani nezapisuje do obchodného registra. Do obchodného registra sa zapisuje len časť základného imania, ktorá je určená stanovami. V tomto prípade ide o zapisované základné imanie a jeho minimum je stanovené zákonom. Je to čiastka nad 1660,- € (50 000,- Sk).

Nepeňažné vklady sú ocenené spôsobom, ktorý je určený v stanovách alebo pri založení družstva dohodnutým spôsobom, s ktorým súhlasia všetci členovia.

### 3.4 História bytového družstva

Na našom území má družstevníctvo ako spoločenský fenomén viac ako storočnú tradíciu. V roku 1845 založil Samuel Jurkovič Gazdovský spolok v Sobotiši, ktorý položil základy celosvetového úverového družstevníctva. Jurkovičovou snahou bolo pomôcť chudobnému ľudu, ochraňovať ho pred úžerníkmi, veď ako sa uvádza v jeho stanovách:

---

<sup>32</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.s. 320.

*„Spolok Gazdovský je dobrovoľné združenie niektorých tunajších obyvateľov bez rozdielu náboženstva, založené s cieľom, aby sa majetnosť, gazdovstvo, remeslá a vôbec lepší stav gazdovský napomôcť mohol.“<sup>33</sup>*

Začiatky bytového družstevníctva na Kysuciach začali na prelome 50. a 60. rokov. V roku 1959 vzniklo prvé Stavebné bytové družstvo občanov Čadca. Predsedom tohto bytového družstva bol pán Šurlák. Prvý družstevný bytový dom bol odovzdaný v roku 1962 a bol to blok na Hviezdoslavovej ulici, ktorý mal 24 bytov.

Na základe rozhodnutia okresného výboru v Čadci došlo v nasledujúcich rokoch k integrácii bytových družstiev v okrese Čadca (Kysucké Nové Mesto, Turzovka, Krásno nad Kysucou) ako súčasť celoštátnej koncepcie bytovej politiky.

Po dvadsiatich rokoch od zlúčenia došlo na základe vôle delegátov Kysuckého Nového Mesta k rozdeleniu OSBD Čadca a SBD Kysucké Nové Mesto.

V tejto podobe existuje OSBD Čadca do dnešného dňa. OSBD Čadca spravuje 3018 bytov a 81 bytových domov. Z tohto počtu v meste Čadca spravuje 2445 bytov, v meste Turzovka 418 bytov, v meste Krásno nad Kysucou 146 bytov a 9 bytov v obci Klokočov a Olešná, ktoré sú určené pre insolventných klientov.

### **3.5 Charakteristika Okresného stavebného bytového družstva v Čadci a predmet činnosti**

Okresné stavebné bytové družstvo (ďalej len OSBD) sídli na Gočárovej ulici 1508 v Čadci. Vo svojej podstate, je jeho činnosť zameraná na správu bytových domov. V súčasnosti výstavbu už nerealizuje, pretože nemá na to potrebné množstvo finančných prostriedkov. OSBD Čadca má 3 088 členov, z toho je 260 nájomníkov a 2828 vlastníkov (stav k 03.03.2010).

Každý vchod bytového domu má svojho správcu (domovníka). Správca bytového domu je volený na domovej schôdzi a následne je oznámený bytovému družstvu. Vlastníci a nájomníci bytov komunikujú s bytovým družstvom prostredníctvom správcu bytového domu, ktorý zabezpečuje správu, napríklad predkladá žiadanky na opravu výťahu.

Roku 1979 družstvo prijalo obchodné meno Okresné stavebné bytové družstvo (OSBD). Hlavným poslaním je obstarávať spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty, hospodáriť s nimi, a tak sa podieľať na uspokojovaní svojich bytových potrieb a tým aj

---

<sup>33</sup> MARTULIAK, P. *Stopäťdesiat rokov slovenského družstevníctva*. 1. vydanie. Nitra: Agroinštitút Nitra, 1995. 231 s. ISBN 80-7139-028-3. s.52.

spoločenského záujmu a vykonávať správu obytných domov, v ktorých sa nachádzajú byty, ktoré prešli z vlastníctva družstva do vlastníctva jeho členov.

Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov.

Zapisované základné imanie družstva je 1 445 500,- Sk (47 982,-€). Toto imanie tvorí súhrn členských vkladov. Družstvo zodpovedá za porušenie svojich záväzkov celým svojim majetkom.

OSBD je účastníkom združenia právnických osôb v Slovenskom zväze bytových družstiev Bratislava. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti. Na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy.

OSBD má vytvorené tieto fondy:

- a) nedeliteľný fond,
- b) fond základných členských vkladov,
- c) fond členských podielov,
- d) fond družstevnej výstavby,
- e) sociálny fond
- f) rezervy na opravy a údržbu bytového fondu.

Od 22.08.1993 je v platnosti zákon č.182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý je základným právnym predpisom ohľadne prevodov a nadobúdania bytov či nebytových priestorov. Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ďalej práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

#### **Postup prevodu bytu do osobného vlastníctva je nasledovný:**

Družstevník (nájomník) platí zostatkovú hodnotu bytu – ide o nesplatený investičný úver, ktorý bol poskytnutý bankou (v tom čase to bola Investičná rozvojová banka, dnes OTP banka) s úrokom 1 %. Tento poskytnutý investičný úver nájomníci splácajú na základe splátkového kalendára medzi bytovým družstvom a OTP bankou mesačnou anuitou.

V prípade, že nájomník chce previesť byt do osobného vlastníctva, musí si podať žiadosť o prevod bytu do osobného vlastníctva a správca je povinný mu ho previesť do osobného vlastníctva do 5 rokov od žiadosti, ale OSBD Čadca to robí spravidla do 1 roku.

Bytové družstvo vyčíslí žiadateľovi o prevod bytu do osobného vlastníctva zostatkovú hodnotu bytu a započíta mu aj notárske poplatky spojené s overovaním podpisov na zmluve o prevode bytu do osobného vlastníctva.

Vlastník bytu platí bytovému družstvu mesačný poplatok v hodnote 4,34 € s DPH. OSBD Čadca má k dnešnému dňu (25.03.2010) 2 828 vlastníkov.

**Predmetom činnosti OSBD je:**

- správa bytového fondu,
- prenájom bytových a nebytových priestorov,
- vykonávanie inžinierskej činnosti,
- čistenie kanalizačného potrubia – pretláčanie,
- zriaďovanie a prevádzkovanie verejnej telekomunikačnej siete a poskytovanie služby retransmisie televíznych a rozhlasových služieb prostredníctvom siete KDS podľa podmienok všeobecného povolenia,
- uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien,
- montáž určených meradiel,
- vedenie účtovníctva,
- reklamné a propagačné činnosti,
- výkon činnosti stavebného dozoru,
- finančný leasing,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností v rozsahu voľných živností,
- nákladná cestná doprava vykonávaná cestnými nákladnými vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi – maloobchod v rozsahu voľných živností.

**OSBD zabezpečuje nasledujúce činnosti:**

- prenájom bytov, garáží a ateliérov vo vlastníctve družstva svojim členom a zabezpečovanie plnení, ktorých poskytovanie je spojené s ich užívaním,
- správu, prevádzku a údržbu bytov, nebytových priestorov, garáží a ateliérov vo vlastníctve fyzických osôb,

- výstavbu bytov a nebytových priestorov, vrátane bytov a nebytových priestorov získaných nadstavbou, vstavbou a bytov získaných prestavbou nebytových priestorov do vlastníctva družstva,
- prenájom nehnuteľností – nebytových priestorov,
- správu nehnuteľností vo vlastníctve právnických alebo fyzických osôb na základe honoráru,
- čistenie kanalizačného potrubia pre domy v správe družstva, iné organizácie a objekty,
- zabezpečuje autodopravu pre členov družstva, iné organizácie a súkromné osoby.

Prvé štyri body predstavujú hlavné činnosti, pre ktoré bolo Okresné stavebné bytové družstvo založené.<sup>34</sup>

### 3.5.1 Hlavné smery rozvoja OSBD Čadca do roku 2015

OSBD Čadca spravuje 81 bytových domov. Priemerný vek bytových domov je 33 rokov. Veková štruktúra domov v porovnaní s celoslovenským priemerom je relatívne dobrá, avšak nie bezproblémová a vyžaduje si primeranú starostlivosť zo strany správcu.

Jednou z najdôležitejších priorít OSBD Čadca je komplexná obnova a rekonštrukcia družstevného bytového fondu.

K jednotlivým oblastiam rozvoja patrí už spomínaná revitalizácia bytového fondu, ktorá bude hlavne zameraná na získanie úspory energie. Ďalšími oblasťami rozvoja sú skvalitnenie a rozšírenie správcovských služieb, zefektívňovanie a optimalizácia nákladov na výkon správcovstva, rozvoj káblovej televízie s prechodom na digitálne vysielanie, komunikácia orgánov OSBD s členskou základňou a prezentácia OSBD.<sup>35</sup>

*„Podľa šéfa Slovenského zväzu bytových družstiev treba rekonštrukciami objektov predĺžiť ich životnosť. Predseda SZBD Ing. Vladimír Sekanina sa v oblasti bývania a problémov s nim spojených pohybuje už tridsať rokov. Odborníci hovoria, že životnosť panelákov predstavuje 70 až 80 rokov, ale už pri životnosti 30 rokov treba realizovať čiastočné rekonštrukcie ako je výmena potrubí a podobne.“*<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca.

<sup>35</sup> Internetové stránky OSBD Čadca. Dostupné z <<http://www.osbdca.sk/clanok/188/hlavn-smery-rozvoja-osbd-adca-do-roku-2015>>. [cit. 03.03.2010]

<sup>36</sup> Internetové stránky Korzár. Dostupné z <<http://korzar.sme.sk/c/4618301/podla-sefa-slovenskeho-zvazu-bytovych-druzstiev-treba-rekonstrukciami-objektov-predlzit-ich-zivotnos>>. [cit. 02.11.2009]

### 3.5.2 Orgány v bytovom družstve

Okresné stavebné bytové družstvo disponuje nasledujúcimi orgánmi:

- členská schôdza (zhromaždenie delegátov)
- predstavenstvo
- kontrolná komisia
- riaditeľ
- volebná schôdza členov

Členskú schôdzu, predstavenstvo a kontrolnú komisiu vytvára družstvo povinne. Predstavenstvo a kontrolná komisia nemusia byť zriadené, ak ide o družstvo do 50 členov alebo o družstvo s členstvom právnických osôb, ktoré má menej ako 5 členov.<sup>37</sup>

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, ktorí sú bezúhonní, a ktorí spĺňajú morálne predpoklady k zastavaniu funkcie, ale najmä plnia povinnosti člena družstva.

*„Právnické osoby ako členovia družstva musia splnomocniť určitú fyzickú osobu, aby za ne konala v orgánoch družstva. Zvyčajne to bude člen štatutárneho orgánu, zamestnanec, člen alebo spoločník právnickej osoby, zákon však nevylučuje ani zastupovanie iným splnomocnencom, napr. advokátom alebo komerčným právnikom.“*<sup>38</sup>

Na platnosť uznesenia členskej schôdze, predstavenstva a kontrolnej komisie sa vyžaduje prítomnosť nadpolovičnej väčšiny členov a súhlas väčšiny hlasov prítomných členov. Funkčné obdobie orgánov OSBD Čadca je päťročné a členovia orgánov môžu byť opätovne zvolení do funkcie. Členovia orgánov sú povinní vykonávať svoju funkciu svedomite, plniť si svoje úlohy a dodržiavať právne predpisy a stanovy družstva. Pokiaľ spôsobí člen družstva pri výkone svojej funkcie škodu, potom za ňu zodpovedá v rozsahu, ktorá je stanovená v zákone. Ak člen neplní svoju funkcie v súlade so stanovami, existuje možnosť odvolania tohto člena z funkcie ešte pred uplynutím funkčného obdobia a to orgánom, ktorý ho do funkcie zvolil a je nutné povolať náhradníka podľa poradia dňom účinnosti odvolania. Člen družstva má právo z funkcie aj odstúpiť, má však povinnosť oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie člena družstva na najbližšom zasadaní, najneskôr však do troch mesiacov. Po uplynutí tejto doby sa odstúpenie považuje za prerokované.

---

<sup>37</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

<sup>38</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s.347.

Stanovy družstva určujú, že členom orgánov môže byť za výkon funkcie priznaná odmena, prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

Mandát člena orgánu zaniká v prípade neospravedlnenej účasti na troch po sebe nasledujúcich riadnych zasadaniach orgánu, pričom na jeho miesto nastúpi zvolený náhradník.

Predstavenstvo a kontrolnú komisiu môže odvolať pred uplynutím funkčného obdobia orgán, ktorý ich zvolil a je potrebné nariadiť nové voľby do predstavenstva a kontrolnej komisie OSBD.

Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sa nemôžu navzájom zlučovať. „Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi a riaditeľ nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti a to bez súhlasu predstavenstva OSBD. Za člena predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristu alebo riaditeľ nemožno zvoliť člena štatutárneho orgánu, spoločníka, priameho príbuzného alebo osobu blízku k týmto osobám, organizácie s obdobným predmetom podnikania (konkurujúcej osoby).”<sup>39</sup>

### 3.5.2.1 Zhromaždenie delegátov

Pôsobnosť členskej schôdze ako najvyššieho orgánu družstva v zmysle Obchodného zákonníku vykonáva v plnom rozsahu zhromaždenie delegátov. Členskej schôdzi prislúcha rozhodovanie o najzávažnejších otázkach činnosti družstva. Rokovanie členskej schôdze nahrádzujú:

- čiastkové členské schôdze a
- zhromaždenia delegátov.

„Pri družstve s veľkým počtom členov môže byť členská schôdza nahradená zhromaždením delegátov, ktoré koná v celom rozsahu kompetencie členskej schôdze, pokiaľ nie je určené v stanovách určité obmedzenie pôsobnosti zhromaždenia.”<sup>40</sup> Schôdzu ZD zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz do roka. ZD sa musí zvoliť, ak o to písomne požiada 1/3 členov družstva alebo 1/3 delegátov alebo kontrolná komisia. Program rokovania musí byť uvedený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr 8 dní pred konaním ZD. Pozvánky musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa doručujú aj písomné podkladové materiály. Na rokovanie ZD musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas. Ak ZD nie je

<sup>39</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca, str. 35.

<sup>40</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou* č. 513/1991 Z.z. 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s. 349.



schopné uznávať sa, zvolá predstavenstvo náhradné zhromaždenie tak, aby sa mohlo začať najneskôr po 30 minútach od času, keď sa malo konať ZD pôvodne zvolané. Zvolanie náhradného ZD oznámi predseda predstavenstva iba delegátom prítomným na mieste, na ktorom sa malo konať zhromaždenie pôvodne zvolané.

Do výlučnej pôsobnosti ZD patrí:

- prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
- voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
- voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
- prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
- rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, ročnú účtovnú závierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata,
- rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
- rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou alebo o zmene právnej formy družstva,
- určovať zásady pre stanovenie výšky nájomného za užívanie družstevného bytu alebo nebytového priestoru a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich vyúčtovania a platenia,
- majetkovo alebo podielovo vstupovať do iných právnych alebo spoločenských subjektov.<sup>41</sup>

O každej členskej schôdzi sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:

- a) dátum a miesto konania schôdze,
- b) prijaté uznesenia,
- c) výsledky hlasovania,
- d) neprijaté námietky členov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.

Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze, pozvánka na ňu a podklady. Okrem obligatórnych náležitostí môže zápisnica z členskej schôdze obsahovať aj ďalšie

---

<sup>41</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca

skutočnosti, napríklad opis priebehu diskusie, zoznam hosťujúcich účastníkov vrátane ich vystúpení.<sup>42</sup>

Na Zhromaždení delegátov, ktoré sa konalo dňa 27.3.2009, zvolilo Predstavenstvo a Kontrolnú komisiu na obdobie rokov 2009 – 2014.

Do Predstavenstva boli zvolení 7 členovia a do Kontrolnej komisie 5 členovia.

### **3.5.2.2 Predstavenstvo**

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.

Predstavenstvo OSBD Čadca má 7 členov. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi, riaditeľ a zástupca riaditeľa nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.

Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu družstva a podpredsedu. Ak je pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva. Registrovanému súdu treba odovzdať podpisové vzory všetkých členov predstavenstva, ktorí majú podpisové právo. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz do mesiaca. Musí sa zísť do 10 dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť členovia kontrolnej komisie a zástupcovia odborovej organizácie pracovníkov družstva a prizvaní pracovníci družstva.

Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva alebo iný člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda.

Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda alebo podpredseda, prípadne poverený člen predstavenstva. Členovia predstavenstva sú povinní svoju funkciu vykonávať s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva. Sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia,

---

<sup>42</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.

zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach. Pritom sa vždy kladie dôraz na obhajobu družstva a všetkých jeho členov.<sup>43</sup>

Predstavenstvo OSBD Čadca na svojom ustanovujúcom zasadnutí dňa 30.3.2009 zvolilo za predsedu predstavenstva JUDr. Oľgu Krönovú a za podpredsedu predstavenstva bol zvolený Ing. Jozef Makuka.

Do funkcie riaditeľa bol predstavenstvom OSBD Čadca dňa 2.11.2009 Bc. Jaroslav Jašík.

### **3.5.2.3 Kontrolná komisia**

Kontrolná komisia je orgánom družstva, ktorý je oprávnený kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Tento orgán zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislý na ostatných orgánoch družstva. Poverení členovia KK sú oprávnení zúčastňovať sa na zasadnutiach všetkých orgánov družstva.

KK má právomoc vyjadrovať sa k ročnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku, prípadne k návrhu na úhradu straty. KK upozorňuje predstavenstvo na zistené nedostatky a požaduje zaistenie nápravy. V prípade, že predstavenstvo neodstráni zistené nedostatky, je v kompetencii KK požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov. KK si môže od predstavenstva vyžiadať potrebné informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo má povinnosť bez zbytočného odkladu poskytnúť KK všetky potrebné informácie, ktoré môžu mať vplyv na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov. Na plnenie svojej činnosti si môže KK vytvoriť pracovné skupiny, ktoré budú podriadené členovi KK. Títo členovia sú povinní vykonávať svoju funkciu v súlade s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva. V prípade, že členovia KK porušia povinnosti pri vykonávaní svojej funkcie, zodpovedajú spoločne a nerozdielne za vzniknutú škodu.

OSBD Čadca má v kontrolnej komisii 5 členov. Členovia KK nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi KK nemôžu byť členovia predstavenstva a zamestnanci družstva. KK zo svojich členov volí predsedu, prípadne podpredsedu.

KK sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za tri mesiace. Schôdzu zvoláva predseda KK, prípadne podpredseda KK alebo poverený člen KK.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca

<sup>44</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca

*„Kontrolná komisia nie je riadiacim orgánom družstva a nevystupuje v mene družstva navonok okrem uplatňovania nároku zo zodpovednosti voči členom predstavenstva. Plní obdobné úlohy ako dozorná rada v akciovej spoločnosti.“<sup>45</sup>*

Kontrolná komisia môže spolupracovať s externými odborníkmi, ako napríklad s audítorom, daňovým poradcom, advokátom, ekonomickými a technickými poradcami.

Kontrolná komisia na svojom ustanovujúcom zasadnutí dňa 6.4.2009 zvolila za predsedu kontrolnej komisie Ing. Jaroslava Klusa a za podpredsedu kontrolnej komisie Vladimíra Hikkera.

#### **3.5.2.4 Predseda predstavenstva**

Predseda predstavenstva je orgánom družstva. V jeho kompetencii sú tieto povinnosti:

- organizovať a riadiť schôdze a prácu predstavenstva,
- rozhodovať o bytových otázkach,
- riadiť bežnú činnosť družstva.

Za výkon svojej funkcie sa zodpovedá predstavenstvu.

Keďže zabezpečuje organizovanie práce predstavenstva, jeho povinnosťou je zvolávať a riadiť schôdze predstavenstva a navrhovať program rokovania, ďalej organizuje prípravu schôdze predstavenstva a rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov rokovania.

Predseda predstavenstva koná v mene predstavenstva navonok vo všetkých záležitostiach družstva. Podpisuje právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma.

Pri rozhodovaní o bytových otázkach sa zameriava na uzatváranie nájomných zmlúv o nájme družstevných bytov, rozhoduje o rozsahu príslušenstva v družstevných bytoch a o výške nájomného a spôsobe úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Udeľuje súhlasy s dohodou o výmene bytu a s dočasným používaním bytu na iné účely ako bývanie.

Pracovný pomer predsedu vzniká voľbou podľa Zákonníka práce dňom určeným na nástup do funkcie, pokiaľ pred zvolením už nebol v pracovnom pomere s družstvom. V prípade odstúpenia alebo odvolania z funkcie, resp. uplynutím funkčného obdobia jeho pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre skončenie pracovného pomeru platia ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dojednaného pracovnou zmluvou. Pokiaľ nie je predseda pracovníkom družstva, riadi bežnú činnosť riaditeľ. Riaditeľ riadi pracovný kolektív družstva v postavení vedúceho organizácie.

---

<sup>45</sup> KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X. s.357.

### 3.5.2.5 Volebná schôdza členov

Na zhromaždení delegátov sú delegáti volení evidovanými členmi v príslušnom dome, na volebnej schôdži členov. Počet delegátov je určený pomerne k počtu členov v dome. Volebná schôdza členov sa koná najneskôr 15 dní pred zasadaním zhromaždenia delegátov, na ktorom majú byť zvolené orgány družstva na nové volebné obdobie. Kandidát alebo kandidáti, ktorí obdržali najviac hlasov, sú zvolení za delegátov zhromaždenia. Ak nie je nikto platne zvolený, potom mandát zostáva neobsadený. Mandát delegáta zaniká smrťou, zánikom členstva v družstve, právoplatným odsúdením za trestný čin, vzdaním sa funkcie alebo novou voľbou delegáta na volebnej schôdži členov.<sup>46</sup>

### 3.5.3 Organizačná štruktúra

Pojem **organizácia** vznikol z gréckeho slova **organon**, čo v preklade znamená nástroj na riadenie spoločnosti. „*Organizácia predstavuje racionálnu koordináciu činností určitého počtu ľudí k dosiahnutiu určitého cieľa.*“<sup>47</sup>

Organizácia je chápaná ako komplexný systém, čo znamená, že je to otvorený systém, ktorý je v interakcii so svojim okolím a štruktúrovaný sociálno-technický systém, ktorý má ciele, štruktúru a procesy. Poslaním organizovania je stanoviť úlohy ľudí, ktorí vo vymedzenej oblasti práce a v čase zabezpečujú potrebné činnosti v záujme plnenia cieľov organizácie. Cieľom organizovania je dosiahnuť čo najvyšší stupeň organizovanosti systému.

Organizačná štruktúra je množina prvkov a vzťahov medzi nimi. Prvkom je určitá ucelená časť organizácie. Útvar má vymedzenú funkciu, právomoci a zodpovednosti a je prepojený vertikálnymi a horizontálnymi väzbami s inými útvarmi.

Pri tvorbe organizačnej štruktúry sa riešia dve základné otázky:

- organizačná diferenciácia činností
- organizačná integrácia činností.<sup>48</sup>

Všetky orgány družstva, ako aj pracovníci družstva pracujú v zmysle stanovených úloh a plánu práce pre nasledovné obdobie, čím je zabezpečený riadny a stabilný chod organizácie.

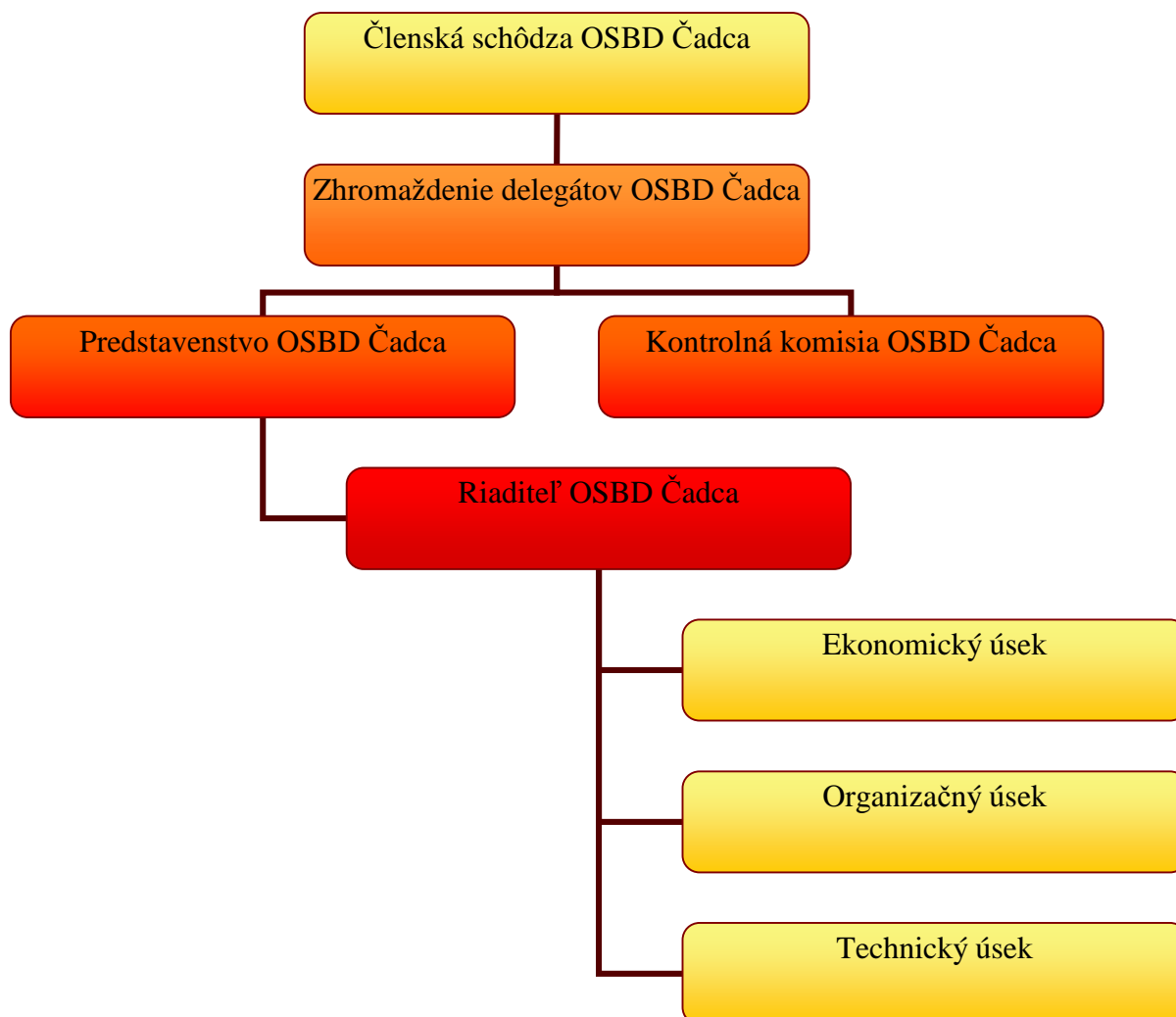
---

<sup>46</sup> Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca.

<sup>47</sup> Prednášky z predmetu Človek a organizácia.

<sup>48</sup> Prednášky z predmetu Človek a organizácia.

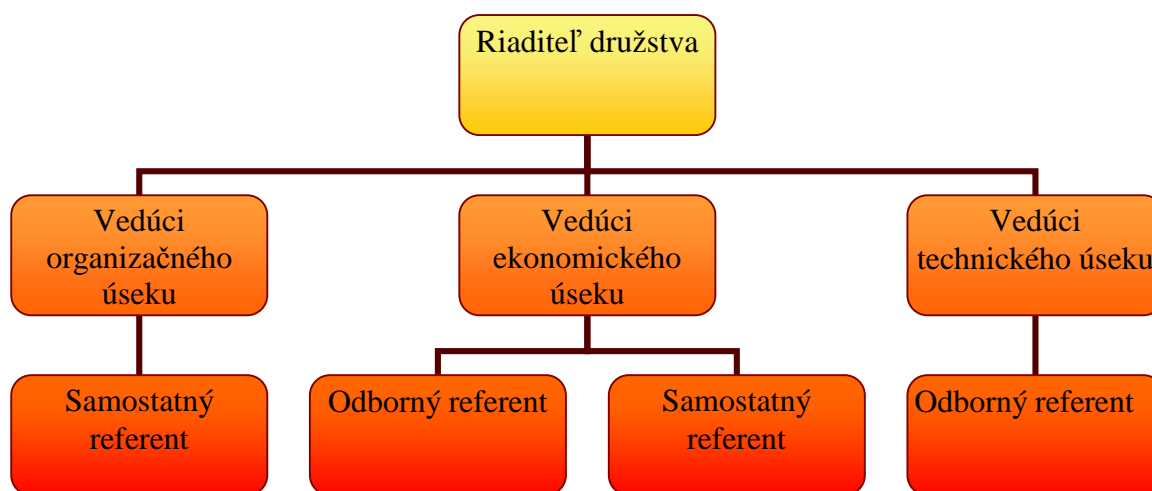
**Schéma 3.1 Organizačná štruktúra OSBD Čadca**



Zdroj: Organizačný poriadok OSBD Čadca

Bežnú činnosť družstva organizuje a riadi riaditeľ. Riadi pracovný kolektív družstva v postavení vedúceho organizácie, ktorý je menovaný a odvolávaný predstavenstvom v zmysle Zákonníka práce.

**Schéma 3.2 Funkčná schéma OSBD Čadca**



Zdroj: Organizačný poriadok OSBD Čadca

## **4 PROGRAMY NA PODPORU BÝVANIA**

### **4.1 Komplexná obnova bytových domov**

Mnohí správcovia domov, ale i samotní obyvatelia bytových domov sa dnes zaoberajú otázkou rekonštrukcie ich príbytkov. Väčšina stavieb bola postavená pred niekoľkými desaťročiami a postupom času vznikli rôzne technické a tepelné nedostatky. Dnes nad rekonštrukciou netreba dlho uvažovať, pretože niektoré domy sú v nevyhovujúcom stave, lebo boli stavané technológiami, ktoré zodpovedali vývoju techniky vtedajšej doby. Odkladanie rekonštrukcie môže spôsobiť zníženie bezpečnosti stavby alebo neúmerné platby za teplo. Za účelom zodpovedného prístupu k tejto problematike a skvalitňovania procesu komplexnej obnovy bytových domov vzniklo v roku 2007 Združenie pre podporu obnovy bytových domov. Ide o občianske združenie, ktoré bolo zaregistrované na Ministerstve vnútra SR 24.05.2007 a sídli v Martine. Toto združenie si kladie za cieľ pomoc a koordináciu aktivít členov združenia a prispievať mestám a obciam pri obnove ich bytového fondu a jeho bezprostredného okolia tak, aby zodpovedalo súčasným požiadavkám a moderným trendom. Okresné stavebné bytové družstvo Čadca nie je účastníkom Združenia pre podporu obnovy bytových domov, je ale členom Slovenského zväzu bytových družstiev v Bratislave a tieto dve združenia medzi sebou komunikujú, napr. zabezpečujú jednania s riaditeľom Združenia pre podporu obnovy bytových domov, s ministrom výstavby, zabezpečujú poistenie.

Hlavným cieľom komplexnej obnovy je predĺženie životnosti bytového domu a zaistenie bezpečnosti. Dôležitým faktorom je aj zníženie energetickej náročnosti pri prevádzke budovy. Komplexná obnova je zložená z nasledujúcich častí:

- a) zabezpečenie požadovanej tepelnej ochrany budovy, ako je napríklad:
  - zateplenie obvodového plášťa,
  - zatesnenie alebo výmena okenných konštrukcií,
  - zateplenie strešnej konštrukcie,
  - rekonštrukcia balkónov.
- b) minimalizovanie energetickej náročnosti prevádzky, a to:
  - nainštalovanie termostatických ventilov,
  - hydraulické vyregulovanie vykurovacieho systému,
  - zateplenie potrubných rozvodov vykurovania,
  - aplikovanie centrálného riadiaceho systému.



Komplexná obnova bytového fondu je efektívnym riešením, aj keď je finančne náročná. Ušetri sa 30 – 50 % nákladov na vykurovanie.<sup>49</sup>

## 4.2 Možnosti pri poskytovaní renovácii bytových domov

OSBD Čadca ponúka nasledovné možnosti podpory bývania, ktoré sú spolufinancované prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky:

- obstaranie bytu výstavbou, nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- výstavba alebo dostavba zariadenia sociálnych služieb, ktoré poskytuje starostlivosť celoročne alebo prestavba nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb,
- kúpa bytu,
- obnova bytovej budovy,
- výstavba nájomného bytu vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
- obnova zariadenia sociálnych služieb.

V súčasnosti trh ponúka rôzne úvery a spôsoby financovania obnovy bytových domov. Finančné prostriedky v tejto problematike zohrávajú významnú úlohu. Štandardným postupom je zistenie predbežnej ceny obnovy u niekoľkých firiem. Následne sa vyhodnotí stav prostriedkov vo fonde opráv a potom sa rieši otázka, od ktorej finančnej inštitúcie sa požičajú zvyšné prostriedky. V súčasnosti finančné prostriedky na účel obnovy bytového domu ponúkajú:

- úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
- hypotekárne úvery,
- stavebné sporenie,
- spotrebný úver.

Nikdy predtým neboli podmienky financovania obnovy také výhodné ako v súčasnosti. Na trhu existuje totiž široká konkurencia ponúk s úvermi od komerčných bánk.

---

<sup>49</sup> KURIMSKÝ, E. *Správca bytových domov*. V.O.Č Slovakia, 2009, roč. 4., č. 5, s.22. ISSN 1336-7919.

Žiadateľom o podporu bývania môže byť:

- **fyzická osoba**, ktorá je občanom Slovenskej republiky a má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt a ktorá dovŕšila vek 18 rokov a má vlastný pravidelný príjem z podnikania alebo zo závislej činnosti,
- **právnická osoba** so sídlom na území Slovenskej republiky.

Podpora bývania sa poskytuje vo forme úveru alebo nenávratného príspevku.

Nenávratný príspevok môže byť poskytnutý výlučne pre byt stavebne určený na trvalé bývanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe zákona o ŠFRB. Ide o kompenzáciu nákladov na realizáciu bezbariérového bytu pre telesne ťažko postihnutého občana.<sup>50</sup>

#### 4.2.1 Podmienky poskytnutia podpory bývania

Žiadateľ musí preukázať, že má zabezpečené vlastné prostriedky alebo prostriedky stavebného sporenia vo výške najmenej 20 % z obstarávacej ceny na účel, na ktorý požaduje poskytnutie podpory. Akceptuje sa výpis z bankového účtu, z vkladnej knižky alebo písomné potvrdenie banky o vlastných prostriedkoch nie starší ako 3 mesiace. Vlastné prostriedky je možné preukázať aj dokladom o hodnote už vykonaných prác potvrdený stavebným dozom uvedeným v stavebnom povolení. Taktiež je akceptovateľné písomné potvrdenie poisťovne o priznaní poistnej náhrady v prípade predchádzajúcej živelnéj pohromy.

Podporu z prostriedkov ŠFRB je možné poskytnúť len vtedy, ak:

- výmera podlahovej plochy bytu v bytovom dome neprevýši 80 m<sup>2</sup>,
- podlahová plocha bytových a nebytových priestorov v rodinnom dome prislúchajúca k jednému bytu neprevyšuje 160 m<sup>2</sup> bez plochy pre garáž a viac ako polovica z tejto podlahovej plochy je určená na bývanie.

Do uvedených limitných podlahových plôch sa nezapočítava okrem plochy garáže aj plocha balkónov, terás a schodiska.

Žiadateľovi fyzickej osobe je možno poskytnúť podporu len vtedy, ak čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne neprevyšuje tri a pol násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.<sup>51</sup>

Hodnoty životného minima udáva tabuľka 4.1.

<sup>50</sup> Výročná správa ŠFRB za rok 2008.

<sup>51</sup> Výročná správa ŠFRB za rok 2008.

### **Hodnoty životného minima na rok 2010 v €**

Zákon o životnom minime ustanovuje životné minimum ako spoločensky uznanú minimálnu hranicu príjmov fyzickej osoby, pod ktorou nastáva stav jej hmotnej núdze.

K 01.07.2009 boli ustanovené sumy životného minima Opatrením Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 252/2009 Z.z.

Základná suma životného minima je 185,19 €.

Za životné minimum fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, sa považuje suma alebo úhrn súm:

- a) 185,19 € mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu,
- b) 129,18 € mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu,
- c) 84,52 € mesačne, ak ide o zaopatrené nepplnoleté dieťa alebo nezaopatrené dieťa.<sup>52</sup>

V nasledujúcej tabuľke môžeme vidieť výpočty súm životného minima v modelových situáciách pre rôzny počet členov domácností.

---

<sup>52</sup> Opatrenie Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 252/2009 Z.z..

**Tabuľka 4.1 Určenie minimálnej a maximálnej výšky príjmu domácností na účely poskytovania podpory zo ŠFRB v €.**

<b>Domácnosť</b>	<b>Životné minimum domácnosti v €</b>	<b>1,3 - násobok životného minima domácnosti v €</b>	<b>3,5 - násobok životného minima domácnosti v €</b>
<b>Jednočlenná</b> (plnoletá FO)	<b>185,19</b>	<b>240,75</b>	<b>648,17</b>
<b>Dvojčlenná</b> (plnoletá FO + zaopatrené alebo nezaopatrené dieťa)	<b>269,71</b>	<b>350,62</b>	<b>943,99</b>
<b>Dvojčlenná</b> (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO)	<b>314,37</b>	<b>408,68</b>	<b>1100,3</b>
<b>Trojčlenná</b> (plnoletá FO + 2 zaopatrené alebo nezaopatrené deti)	<b>354,23</b>	<b>460,5</b>	<b>39,81</b>
<b>Trojčlenná</b> (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 1 zaopatrené alebo nezaopatrené dieťa)	<b>398,89</b>	<b>518,56</b>	<b>1396,12</b>
<b>Štvorčlenná</b> (plnoletá FO + 3 zaopatrené alebo nezaopatrené deti)	<b>438,75</b>	<b>570,38</b>	<b>1535,63</b>
<b>Štvorčlenná</b> (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 zaopatrené alebo nezaopatrené deti)	<b>483,41</b>	<b>628,43</b>	<b>1691,94</b>
<b>Päťčlenná</b> (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 zaopatrené alebo nezaopatrené deti)	<b>567,93</b>	<b>738,31</b>	<b>1987,76</b>

Vlastné spracovanie, zdroj: Výročná správa ŠFRB

#### **4.2.2 Postup pri poskytovaní podpory bývania**

Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť prostredníctvom obce, ktorá je sídlom okresu, príslušnej podľa miesta stavby. Obec v sídle okresu do 14 dní odo dňa jej podania overí úplnosť náležitostí žiadostí, ktorými sú najmä:

- identifikačné údaje žiadateľa,
- účel, druh a návrh výšky podpory,
- údaje o stavbe,
- preukázanie finančného krytia obstarávacej ceny,
- preukázanie schopnosti plnenia splátok a úrokov z požadovaného úveru,
- návrh na zabezpečenie záväzkov,
- súhlas žiadateľa so spracovaním údajov pre účely poskytnutia podpory podľa zákona o ŠFRB a preukázanie podmienok pre poskytnutie podpory podľa § 10 zákona o ŠFRB.<sup>53</sup>

V prípade záujmu správcu bytového domu (žiadateľa) po predchádzajúcej dohode s vlastníckmi bytov, napr. o zateplenie bytového domu, postupuje bytové družstvo tak, že vyplní údaje v žiadosti o poskytnutie podpory (ukážka žiadosti sa nachádza v prílohe číslo 4) a potom vyplnenú žiadosť odosiela na Krajský stavebný úrad a ten ju po preskúmaní postúpi Štátnemu fondu rozvoja bývania. ŠFRB sa rozhodne, či poskytne podporu na bývanie. V kladnom prípade prizná podporu buď vo forme úveru alebo nenávratného príspevku. Naopak, ak žiadosť nevyhovuje podmienkam podpory, ŠFRB ju vracia späť žiadateľovi.

#### **4.2.3 Záonné lehoty a spôsob priznania podpory**

- ŠFRB vedie evidenciu žiadostí podľa účelu v poradí podľa dátumu ich doručenia fondu,
- o poskytnutí podpory rozhodne fond do 90 dní odo dňa doručenia žiadosti obcou,
- fond rozhodne o poskytnutí podpory podľa poradia doručených žiadostí až do vyčerpania sumy vyčlenenej v rozpočte fondu na príslušný účel a druh podpory,
- fond po rozhodnutí o poskytnutí podpory zašle žiadateľovi návrh zmluvy do 30 dní,

---

<sup>53</sup> Zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 607/2003 Z.z

- ak sa podpora neposkytne, fond to písomne oznámi žiadateľovi do 30 dní odo dňa rozhodnutia o neposkytnutí podpory,
- na poskytnutie podpory z prostriedkov fondu nie je právny nárok,
- na rozhodovanie o poskytnutí podpory sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní,
- na základe rozhodnutia o priznaní podpory z prostriedkov ŠFRB uzavrie fond so žiadateľom zmluvu,
- fond počas platnosti zmluvy vykonáva kontrolu účelu použitia podpory a dodržiavania zmluvných podmienok,
- ak žiadateľ neoprávnene použil alebo zadržal prostriedky fondu v rozpore s určenými alebo s dohodnutými podmienkami, je povinný ich vrátiť fondu a zaplatiť penále podľa osobitného predpisu.<sup>54</sup>

### 4.3 Štátny fond rozvoja bývania

Štátny fond rozvoja bývania bol zriadený zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorý upravil jeho postavenie a vytvoril podmienky na poskytovanie štátnej podpory rozvoja bývania.

Zriadenie ŠFRB v súlade s „Programovým vyhlásením Vlády SR“ a „Konceptiou štátnej bytovej politiky do roku 2000“ znamenalo rozhodujúci prelom v oživení bytovej výstavby na Slovensku.

ŠFRB je samostatná právnická osoba so sídlom v Bratislave a je rozpočtovou organizáciou. Nadriadeným orgánom je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré vykonáva správu ŠFRB.

Základné poslanie ŠFRB, jeho postavenie a predmet činnosti v roku 2008 boli vymedzené:

- a) zákonom Národnej rady SR č. 607/2003 Z.z. o ŠFRB,
- b) nariadením vlády SR č. 432/2007 Z.z. o programoch rozvoja bývania,
- c) vyhláškou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 582/2007 Z.z. o podrobnostiach obsahu žiadosti o poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenie výstavby.

Štátny fond rozvoja bývania je účelovým fondom na financovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu, ktorá sa realizuje v prevažnej miere formou poskytovania výhodných dlhodobých úverov.

<sup>54</sup> Výročná správa ŠFRB za rok 2008.

ŠFRB začal svoju činnosť vykonávať od 01. 05. 1996. Na čele fondu je riaditeľka, v súčasnosti je to Ing. Mgr. Zuzana Kormanová, ktorú vymenúva a odvoláva minister výstavby a regionálneho rozvoja SR. Za hospodárenie s prostriedkami fondu zodpovedá minister. Prostriedky fondu sú vedené na osobitnom účte v Štátnej pokladnici. Kontrolu hospodárenia s prostriedkami fondu vykonáva ministerstvo financií SR. Minister výstavby a regionálneho rozvoja zriaďuje Radu fondu, ktorá je jeho poradným orgánom na tvorbu a použitie prostriedkov fondu.

Organizačne je ŠFRB rozdelený na 4 útvary a má 45 zamestnancov.<sup>55</sup>

#### **4.3.1 Hlavné činnosti ŠFRB**

Činnosť Štátneho fondu rozvoja bývania bola vykonávaná v roku 2008 v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a bola zameraná na poskytovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľadňovaní bytového fondu na Slovensku.

V roku 2008 bola činnosť ŠFRB v rozhodujúcej miere zameraná:

- na posudzovanie žiadostí pre fyzické osoby a právnické osoby, najmä pre obce a mestá v rámci účelu výstavby nájomného bytu,
- na vytvorenie podmienok pre priznanie podpory spracovaním rozhodnutí o poskytnutí, resp. zamietnutí podpory,
- na uzatváranie zmlúv o poskytnutí podpory podľa zákona o ŠFRB.

Nasledujúca tabuľka 4.2 uvádza prehľad o zdrojoch ŠFRB a dotácii z štátneho rozpočtu.

---

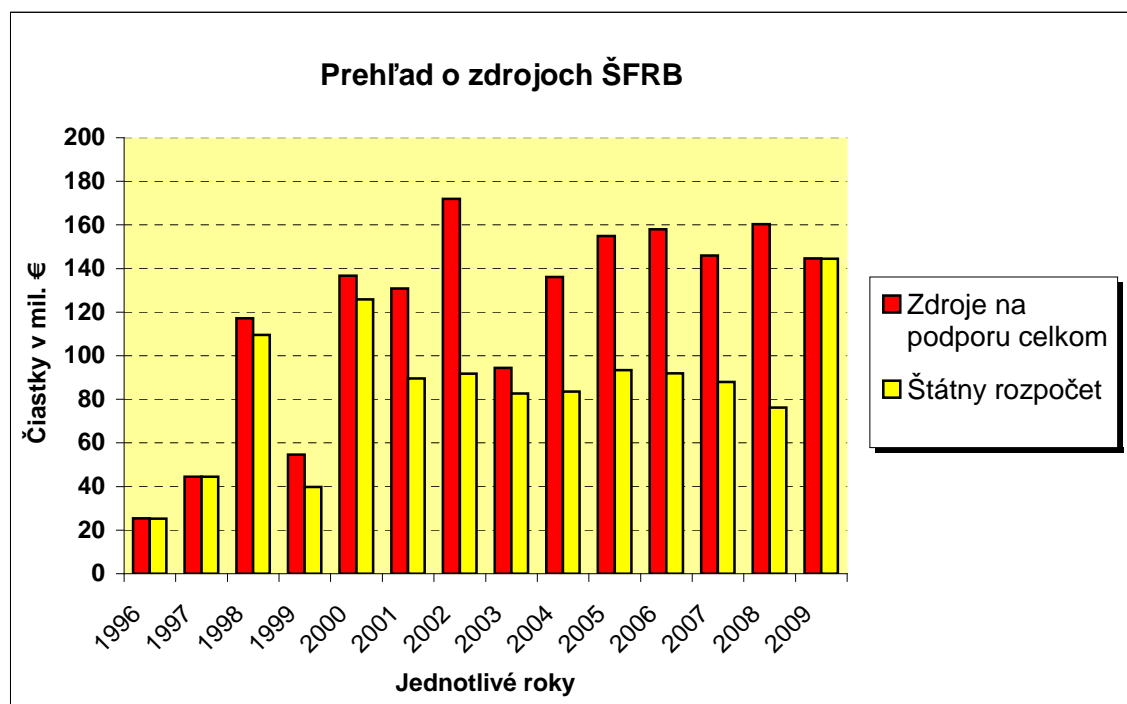
<sup>55</sup> Internetové stránky Štátny fond rozvoja bývania. Dostupné z <<http://www.sfrb.sk/informacie.html>>. [cit. 06.03.2010]

**Tabuľka 4.2** Prehľad o zdrojoch ŠFRB v jednotlivých rokoch s poukázaním na dotácie zo štátneho rozpočtu v mil. €.

Rok	Zdroje na podporu celkom (v mil. €)	Štátny rozpočet (v mil. €)	Podiel
1996	25,35	25,23	99,52%
1997	44,49	44,48	99,52%
1998	117,21	109,54	93,46%
1999	54,63	39,83	72,92%
2000	136,72	125,83	92,03%
2001	130,88	89,62	68,48%
2002	172,01	91,71	53,32%
2003	94,4	82,65	87,55%
2004	136,12	83,62	61,44%
2005	154,95	93,43	60,30%
2006	157,94	91,89	58,18%
2007	145,9	87,95	60,28%
2008	160,35	76,21	47,53%
2009	144,71	144,48	99,84%

Zdroj: Výročná správa ŠFRB

**Graf č. 4.1** Prehľad o zdrojoch ŠFRB.



Vlastné spracovanie, zdroj: Výročná správa ŠRRB za rok 2008



Z tabuľky 4.2 vyplýva, že v priebehu 14 rokov sa zdroje na podporu a zdroje zo štátneho rozpočtu s pribúdajúcimi rokmi zvyšovali, avšak, zdroje na podporu rástli rýchlejšie ako zdroje zo štátneho rozpočtu, o čom vypovedá aj percentuálny podiel.

*„ŠFRB má na rok 2010 schválený rozpočet zatiaľ vo výške 139,02 mil. €. Z toho na úvery pre žiadateľov o podporu bývania je určených 138,59 mil. € a na nenávratné príspevky 431,52 tis. €,“* informovala Zuzana Kormanová, riaditeľka Štátneho fondu rozvoja bývania.

Ďalšími významnými činnosťami ŠFRB sú:

- konzultácie a poskytovanie podkladov pre možnosť poskytnutia podpory z prostriedkov ŠFRB,
- vykonávanie kontrol dodržiavania zmluvných podmienok u dlžníkov v súlade so zákonom o ŠFRB na základe poverenia riaditeľa,
- účasť na kontrolných dňoch stavieb bytových domov,
- vybavovanie sťažností,
- poskytovanie telefonických, osobných a písomných informácií, informácií prostredníctvom e-mailov o stave vybavovania žiadosti a o možnostiach poskytnutia podpory,
- zabezpečenie a pravidelné aktualizovanie internetovej stránky [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk),
- rokovania s financujúcimi bankami za účelom bezproblémového otvárania účtov pre žiadateľov o podporu z prostriedkov ŠFRB,
- pravidelné spracovávanie štatistických informácií o žiadostiach pre jednotlivé krajské a mestské úrady,
- spolupráca pri tvorbe nových, resp. novelizácií legislatívnych predpisov týkajúcich sa poskytovania podpory z prostriedkov ŠFRB,
- sledovanie čerpania rozpočtu ŠFRB na príslušný rozpočtový rok a spracovanie návrhov na jeho zmeny, riešenie problematiky prechodu finančných operácií použitia prostriedkov fondu zo ŠFRB na Štátnu pokladnicu s dotknutými subjektami, t.j. Ministerstvo financií SR, Štátnou pokladnicou, Dexia bankou Slovensko, a.s. Žilina, OTP bankou, a.s. Bratislava a Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Po 14 rokoch existencie a činnosti ŠFRB je možné konštatovať, že ŠFRB je jeden z najdôležitejších pilierov štátnej bytovej politiky, ktorými okrem fondu sú ešte stavebné sporenie a hypotekárne financovanie bytovej výstavby. Táto skutočnosť potvrdzuje opodstatnenosť zriadenia ŠFRB a jeho nezastupiteľného postavenia medzi ekonomickými nástrojmi bytovej politiky štátu. Toto postavenie je potvrdené aj zvýšený počet dokončených bytov zo 6 157 v roku 1995 na 14 863 v roku 2005.

V koncepcii „Štátnej bytovej politiky do roku 2010“ schválenej Uznesením vlády SR č. 636 zo dňa 24.8.2005 sa konštatuje, že v rámci ŠFRB je potrebné naďalej vytvárať výhodnejšie podmienky pre úvery poskytované na výstavbu nájomných bytov a na obnovu bytového fondu. Tento trend potvrdila aj súčasná vláda SR, keď vo svojom Programovom vyhlásení z 08/2006 v časti „2.6 bytová výstavba a regionálny rozvoj“ uvádza zachovanie účelovosti ŠFRB a vytvorenie podmienok na:

- výstavbu nájomných bytov pre mladé rodiny,
- zvýšenie obnovy a revitalizácie bytového fondu so zreteľom na zníženie nákladov na jeho prevádzku a úsporu energií,
- výstavbu zariadení sociálnych služieb pre starších občanov a osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.<sup>56</sup>

#### **4.4 Vládny program zatepl'ovania**

Vládny program zatepl'ovania bol schválený a vyhlásený dňa 20. 05. 2009.

Pre zlepšenie energetickej hospodárnosti budov na bývanie a zmiernenie dôsledkov hospodárskej krízy na občanov Slovenskej republiky, vláda SR vyhlasuje „Vládny program zatepl'ovania.“ Program definuje podmienky pre podporu znižovania energetickej náročnosti budov na bývanie.

Poskytovateľom podpory je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré v súlade s § 10 zákona č. 575/2001 Z.z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy je ústredným orgánom pre tvorbu a uskutočňovanie bytovej politiky a jeho vykonávateľ je Štátny fond rozvoja bývania.

Predmetom podpory sú budovy na bývanie - rodinné domy a bytové domy.

---

<sup>56</sup> Výročná správa ŠFRB za rok 2008.

### **Oprávnené projekty**

Oprávnenými projektmi sú projekty pre stavby, ktoré zabezpečujú zlepšenie tepelno-technických vlastností budovy na bývanie a :

- a) preukazujú dosiahnutie zníženia potreby tepla na vykurovanie minimálne 20 % oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie za podmienky, že uskutočnením tohto účelu sa splní hygienické kritérium, kritérium výmeny vzduchu a energetické kritérium určené osobitným predpisom,
- b) spĺňajú kritéria minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií preukázaním hodnoty súčiniteľa prechodu tepla stavebných konštrukcií nižšej, ako je požiadavka osobitného predpisu, pričom stavebnými konštrukciami sú obvodový plášť, strešný plášť, otvorové konštrukcie a vnútorné deliace konštrukcie medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom.

### **Forma a výška podpory**

Podpora pre uskutočnenie projektov sa realizuje formou zvýhodnených úverov s lehotou splatnosti 15 rokov a nulovou úrokovou sadzbou.

Úver je možné poskytnúť do 100 % oprávnených nákladov stavby, najviac však:

- a) 50 €/m<sup>2</sup> zateplenej plochy pri rodinnom dome,
- b) 80 €/m<sup>2</sup> zateplenej plochy pri bytovom dome.

Zateplená plocha je plocha stavebných konštrukcií, ktorými sú obvodový plášť, strešný plášť, otvorové konštrukcie a vnútorné deliace konštrukcie medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom, ktoré sú predmetom realizácie procesu zateplovania.

### **Oprávnený náklad**

Oprávneným nákladom pre projekty je cena za zhotovenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty. Do ceny za zhotovenie stavby sa započítava cena za projektové práce, inžiniersku činnosť, spracovanie tepelno-technického posudku, spracovanie návrhu na podanie žiadosti o poskytnutie podpory a spracovanie a vydanie certifikátu o energetickej hospodárnosti.

### **Podmienky poskytnutia podpory**

Úver na oprávnený projekt možno poskytnúť, ak:

- a) žiadateľ preukáže schopnosť splácania úveru a jeho zabezpečenia,
- b) sa stavba zatepluje tepelnoizolačným systémom na vonkajšiu tepelnú ochranu stien, na ktorý vydal vyhlásenie zhody výrobcu systému,

- c) stavbu realizuje zhotoviteľ, ktorý má na systém potvrdenie vydané inšpekčným orgánom,
- d) na stavbu nebola poskytnutá iná forma štátnej podpory na zateplenie,
- e) vlastník nehnuteľnosti, ktorý nie je žiadateľom o úver, súhlasí s realizáciou prác a formou zabezpečenia poskytnutého úveru.

Podmienku preukázať schopnosť splácania úveru a jeho zabezpečenie je povinný dodržať žiadateľ, ktorý je:

- **fyzická osoba** – preukáže sa príjmom domácnosti za predchádzajúci kalendárny štvrtrok, resp. za predchádzajúci kalendárny rok,
- **právnická osoba** – preukáže sa výškou a tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv zatepľovaného bytového domu, v prípade obce je možné preukázať splnenie podmienky rozpočtom obce.

### **Postup pri podaní a riešení žiadosti**

Úver na projekty v zmysle vládneho programu zateplovania možno poskytnúť na základe písomnej žiadosti.

Formuláre žiadostí o úver sú zverejnené na internetovej stránke ministerstva [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk), Štátneho fondu rozvoja bývania [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk) a sú k dispozícii aj na mestských úradoch, resp. miestnych úradoch v sídle okresu. Ukážku žiadosti prikladám do prílohy číslo 4.

Žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť o úver vo všetkých bodoch presne a úplne. Podpísaním žiadosti žiadateľ akceptuje podmienky tohto programu a súčasne potvrdzuje správnosť a úplnosť údajov.

Žiadosti sa predkladajú Štátnemu fondu rozvoja bývania priebežne prostredníctvom úradu, ktorý v lehote do 10 pracovných dní odo dňa predloženia žiadosti overí náležitosti žiadosti podľa tohto programu. Vyhovujúce žiadosti zašle poštovou zásielkou Štátnemu fondu rozvoja bývania a nevyhovujúce žiadosti v lehote do 5 pracovných dní odo dňa posúdenia vráti žiadateľovi.

ŠFRB posúdi splnenie podmienok podľa programu a do 60 dní odo dňa doručenia rozhodne o poskytnutí úveru podľa poradia doručených žiadostí podľa tohto programu až do vyčerpania sumy vyčlenenej na realizáciu programu.

Úver sa žiadateľovi poskytuje na základe zmluvy o poskytnutí úveru, ktorá obsahuje najmä:

- identifikačné údaje vykonávateľa programu,
- identifikačné údaje prijímateľa,
- výšku poskytnutého úveru,
- účel, na ktorý sa úver poskytuje,
- podmienky poskytnutia úveru,
- spôsob poskytnutia a čerpania úveru,
- lehoty realizácie stavby,
- povinnosti prijímateľa úveru súvisiace s výkonom kontroly použitia poskytnutých finančných prostriedkov,
- sankcie za porušenie zmluvných podmienok,
- ďalšie skutočnosti dohodnuté medzi vykonávateľom a prijímateľom.

### **Finančné zabezpečenie programu**

Vláda SR, ako vyhlasovateľ programu, zabezpečí jeho finančné krytie zo zdrojov štátneho rozpočtu. Na realizáciu predmetného programu budú posilnené zdroje Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. Štátny fond rozvoja bývania, ako vykonávateľ programu je povinný viesť prostriedky poskytnuté ministerstvom na realizáciu programu na samostatnom účte v Štátnej pokladnici.

### **Spôsob vyhlásenia programu**

Vyhlásenie programu je vo forme uznesenia vlády SR a uverejnením na internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

V rámci programu zateplovania s rozpočtom 71 mil.€ fond dostal od 01.07.2009 505 žiadosti o podporu v celkovej výške 97,9 mil. € na zateplenie 20 580 bytov. Fond priznal podporu 347 žiadateľom vo výške 70,89 mil. € na zateplenie 14 776 bytov. Žiadosti boli kryté po poradové číslo 405, z nich vyhovel priznaniu podpory uvedených 347 a nevyhovelo 58 žiadateľov. Zostávajúcich 100 žiadostí bolo vrátených z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov. Uviedla Zuzana Kormanová, riaditeľka ŠFRB.

Nevyhovujúce žiadosti po odstránení chýb a žiadosti vrátené pre nedostatok financií po ich aktualizácii bude možné podať opakovane v roku 2010. ŠFRB musel pre vyčerpanie peňazí dňa 15.11.2009 do konca roka 2009 zastaviť prijímanie žiadosti o poskytnutie podpory na

výstavbu a obnovu bytov a zariadení sociálnych služieb, ako aj na zateplenie bytových budov v rámci vládneho programu zateplovania.<sup>57</sup>

OSBD Čadca tento program využíva. Pre vlastníkov bytov je to výhodné.

Keďže väčšina bytových domov v správe OSBD Čadca už dosiahla svoju plánovanú životnosť, bytové družstvo navrhuje, ktoré bytové domy by mali už rozmyšľať o komplexnej obnove. Samozrejme, bytové družstvo ich nemôže do ničoho nútiť. Musí ísť o rozhodnutie vlastníkov bytov.

Zo ŠFRB bolo v roku 2009 poskytnutých 563 787 € na úvery pre Vládny program zateplovania, ktoré boli vybavované prostredníctvom OSBD Čadca, čo činí celkom 7,9 % z celoslovenského objemu poskytnutých úverov v rámci Vládneho programu zateplovania.

#### **4.5 Program obnovy bytového fondu**

ČSOB ponúka na čiastkovú alebo komplexnú rekonštrukciu úver, ktorý môžu bytové družstvá alebo spoločenstvá vlastníkov bytov, ale aj správcovia domov prefinancovať až 100 % svojich nákladov. Ide o úver v rámci Programu pre obnovu bytového fondu, ktorý možno splácať až 20 rokov. ŠFRB poskytuje financie len do výšky 80 % investície. Zvyšných 20 % si musia zabezpečiť z vlastných zdrojov.

Klientom vychádza ČSOB v ústrety súčasne i pri samotnej administratíve a vybavovaní úveru. Na rozdiel od žiadosti o úver zo ŠFRB, ktorá je administratívne omnoho náročnejšia ako žiadosť o úver od ČSOB.

Výhodou úveru od ČSOB je veľmi krátka lehota získania prostriedkov – už do 5 dní, a možnosť využiť bankovú záruku od ČSOB a pre ŠFRB namiesto zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou, poskytne banka bankovú záruku na celé obdobie trvania úveru.

Najčastejšie sa zatepluje, vymieňajú sa okná, rozvody tepla a reguluje sa kúrenie. Úverom možno financovať aj opravu strechy, výmenu zastaralého elektrického vedenia a výťahov a ďalšie nutné opravy.

##### **Ako možno úver získať**

Žiadateľ o úver potrebuje súhlas od vlastníkov s investíciou. Spoločenstvo vlastníkov bytov predkladá:

- zakladateľskú zmluvu,

---

<sup>57</sup> Internetové stránky Pravda. Dostupné z

<[http://peniaze.pravda.sk/v-rozpocte-statneho-fondu-byvania-peniaze-na-zateplovanie-nie-su-pyf-/sk\\_phypo.asp?c=A100113\\_170159\\_sk\\_phypo\\_p45](http://peniaze.pravda.sk/v-rozpocte-statneho-fondu-byvania-peniaze-na-zateplovanie-nie-su-pyf-/sk_phypo.asp?c=A100113_170159_sk_phypo_p45)>. [cit. 05.03.2010]

- správu o hospodárení,
- prehľad neplatičov,
- finančné výkazy a daňové priznanie,
- stavebné povolenie alebo oznámenie drobných stavieb a stavebných úprav,
- projektovú dokumentáciu a rozpočet investičnej akcie.

Maximálna investícia pri úveroch nie je obmedzená. Klient si môže vybrať záruku, ručiteľské vyhlásenie alebo biankozmenku. V prípade, že vlastníci bytov si želajú založiť nehnuteľnosť, ČSOB ponúka aj túto možnosť.

### Úročenie úveru

Čo sa týka úročenia úveru, tak to môže byť dvojaké – pohyblivé a fixované.

Pohyblivá úroková sadzba sa prehodnocuje v závislosti od výšky 6 alebo 12 – mesačnej sadzby BRIBOR (medzibanková referenčná sadzba).

Fixovaná sadzba ostáva platná počas celého obdobia splácania, čo umožňuje správcovi, bytovému družstvu alebo vlastníkom bytov presné naplánovanie výšky splátok a finančných výdavkov.<sup>58</sup>

OSBD Čadca tento program zatiaľ nevyužíva.

## 4.6 Stavebné sporenie

*„Stavebné sporenie je systém veľmi výhodný na dlhodobé sporenie a zhodnocovanie vkladov, pretože ponúka garantované úročenie týchto prostriedkov počas celej doby platnosti zmluvy,“* udáva JUDr. Katarína Niňajová, riaditeľka úseku starostlivosti o právnické osoby Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.

Toto zhodnotenie prostriedkov môže využiť správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov pri obnove bytového domu. Súčasne so stavebným sporením vzniká aj nárok na stavebný úver. To znamená, že z Prvej stavebnej sporiteľne, a. s. možno získať prostriedky na skutočnú komplexnú obnovu bytového domu. Čím skôr začnú právnické osoby sporiť, tým majú výhodnejšie podmienky.

Podľa schválenej novely zákona o stavebnom sporení, je možnosť od 01.01.2008 získať aj štátnu prémie. Výška štátnej prémie je 12,5 % z vkladov, najviac 66,40 € na každé 4 byty v bytovom dome.

<sup>58</sup> KURIMSKÝ, E. *Správca bytových domov*. V.O.Č Slovakia, 2009, roč. 4., č. 5, s.22. ISSN 1336-7919.

Napríklad 24 bytov v bytovom dome môže získať ročne až 398 € len zo štátnej prémie, čo pri sporení 6 rokov predstavuje sumu až 2 390 € a navyše klienti získavajú aj úroky zo štátnej prémie a z vkladov.

Klientmi Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. sa môžu stať fyzické aj právnické osoby. Prostriedky, ktoré vložia na zmluvu o stavebnom sporení sú štandardne úročené 2 % ročne.

Zvýhodnená ročná úroková sadzba úveru je len 3,99 % ročne a je garantovaná do 31.12.2010.<sup>59</sup>

OSBD Čadca využíva vo svojej činnosti aj stavebné sporenie. Postup je nasledovný:

Bytové družstvo do tohto systému nevystupuje, je to vzťah medzi vlastníkmi bytov a Prvou stavebnou sporiteľňou, a. s.

Domovník (správca bytového domu) zvolá domovú schôdzu, kde sa vlastníci bytov dohodnú na založení stavebného sporenia a prihlásia sa tí, ktorí majú záujem. Potom domovník požiada bytové družstvo o výpis z fondu opráv, z ktorého môžu vidieť, koľko majú peňažných prostriedkov.

Domovník s dohodnutými vlastníkmi pôjdu do Prvej stavebnej sporiteľne a uzatvoria zmluvu na konkrétneho vlastníka domu. Minimálny vklad na stavebné sporenie je 600 €. Keď sa rozhodnú realizovať komplexnú obnovu bytového domu, peniaze sa prevedú na ich účty a vznikne im prémia. Tieto prostriedky môžu použiť len na revitalizáciu bytových domov.

Od roku 2008 až po súčasnosť OSBD Čadca neeviduje žiadne úvery, ktoré by boli poskytnuté prostredníctvom Prvej stavebnej sporiteľne, a. s. Stavebné sporenie bolo často využívané v predchádzajúcom období, keď prémie dosahovali vyššie hodnoty.

#### **4.7 Úverová linka na podporu energetickej efektívnosti**

Úverovú linku na podporu energetickej efektívnosti na Slovensku – SLOVSEFF obdržali 4 peňažné ústavy. Túto úverovú linku zriadila Európska banka pre obnovu a rozvoj v spolupráci s Ministerstvom hospodárstva SR. SLOVSEFF slúži na podporu rozvoja energetickej efektívnosti a obnoviteľných zdrojov energie na Slovensku. Prostredníctvom SLOVSEFF je možné realizovať aj financovanie na obnovu bytových domov a uchádzať sa o nenávratný príspevok – grant vo výške 20 % z objemu čerpaného úveru.

Vhodné projekty v oblasti energetickej efektívnosti v bytovom sektore sú:

---

<sup>59</sup> Internetové stránky Prvá stavebná sporiteľňa. Dostupné z <<http://www.pss.sk/sk/bytove-domy/spolocenstva-vlastnikov-bytov/>>.[cit. 01.04.2010]



- zlepšenie tepelno-izolačných vlastností obvodových konštrukcií objektov,
- regulácia centrálnych a individuálnych vykurovaní,
- izolácia rozvodov energie v budove,
- energeticky efektívnej prípravy teplej vody v budovách,
- využitie alternatívnych zdrojov energie v budovách.

Dosiahnutá úroveň energetickej úspory musí byť minimálne 15 %. O získanie grantu sa môžu uchádzať spoločenstvá vlastníkov bytov, bytové družstvá a aj vlastníci bytov zastúpení správcovskou spoločnosťou.

OSBD Čadca využíva v súčasnosti tento program a to hlavne na plynové tepelné čerpadlá. Tento program sa realizuje prostredníctvom UniCredit Bank. Ide o energetické úspory bytových domov a to hlavne o úsporu nákladov na prevádzku, teplo a teplú vodu ako aj znižovanie energetickej náročnosti predovšetkým vo vykurovacích systémoch. Plynové tepelné čerpadlo je ekologickou a ekonomickou alternatívou na vykurovanie a chladenie. Jednou z hlavných výhod plynového tepelného čerpadla sú nízke prevádzkové náklady. Celoročné úspory môžu dosahovať 30 – 50 % v porovnaní s elektrickými tepelnými čerpadlami. Plynové tepelné čerpadlo spaľuje zemný alebo skvapalnený plyn.

Za týmto účelom vytvorila UniCredit Bank špeciálny produkt pre svojich klientov. Ide o investičný úver s parametrami, ktoré odzrkadľujú súčasné potreby klientov. Minimálna výška úveru predstavuje 8 300 € a maximálna výška je stanovená počtom bytov, kde na 1 byt môže pripadnúť až 13 300 €. Jednou z podmienok poskytnutia úveru je mesačná tvorba finančných prostriedkov do fondu opráv v minimálnej výške 120 % z mesačnej splátky úveru. Čo sa týka zabezpečenia úveru, je potrebná vinkulácia poistenia bytového domu minimálne vo výške 1,43 násobku výšky úveru a vinkulácia dvojnásobku mesačnej splátky istiny. Účelom vinkulácie je pokrytie prípadnej dočasnej neschopnosti klienta splácať úver.<sup>60</sup>

OSBD Čadca má schválený Štatút investičného pôžičkového fondu, z ktorého bolo za rok 2008 poskytnutých 42 469 € a 15 037 € za rok 2009. Tieto prostriedky vlastníci používajú na obnovu vnútorného priestoru bytového domu ako je napríklad rekonštrukcia schodiska alebo výmena chodbových okien.

---

<sup>60</sup> KURIMSKÝ, E. *Správca bytových domov*. V.O.Č Slovakia, 2009, roč. 4., č. 5, s.22. ISSN 1336-7919.

## **4.8 Programy na podporu bývania v ČR**

Vo svojej práci uvádzam aj niektoré programy podpory bývania v Českej republike, aby som mohla porovnať podmienky podpory bývania v SR a v ČR.

Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR vyhlásilo na rok 2010 programy Podpory bývania pre rok 2010. Významnou zmenou je schválenie „dočasného rámca,“ ktorý u niektorých programov zvýšil dotačný strop z 200 000 € na 500 000 €. Na podporu bývania sa v roku 2010 počíta s 490 mil. Kč. Žiadosti o dotácie je možné podávať do 01.02.2010.

### **4.8.1 Podpory v oblasti bývania financované Ministerstvom pre miestny rozvoj ČR v roku 2010:**

#### **PODPORA OPRÁV DOMOVÝCH OLOVENÝCH ROZVODOV**

Ide o dotáciu 10 000 Kč pre 1 byt, ktorá je určená na výmenu domových olovených rozvodov vody. Prijemcom dotácie môže byť vlastník, spoluvlastník alebo spoločenstvo vlastníkov domu s olovenými domovými rozvodmi. Celkový objem financií na rok 2010 je 12 mil. Kč.

Štátna dotácia je poskytovaná za účelom zníženia obsahu olova v pitnej vode výmenou domových olovených rozvodov vody za rozvody zdravotne nezávadné v trvale obývaných stavbách na území Českej republiky. Cieľom programu je skvalitnenie bytového fondu. Smernica Rady 98/83/ES o akosti vody pre ľudskú spotrebu stanovuje hodnotu ukazovateľa pre obsah olova na liter pitnej vody 10 µg. Táto hodnota ukazovateľa musí byť docielená do 15 rokov od nadobudnutia účinnosti Smernice.

#### **PODPORA REGENERÁCIE PANELOVÝCH SÍDLISK**

Tento program je určený na revitalizáciu verejných priestranstiev v panelových sídliskách. Prijemcom dotácie je obec, ktorá má panelové sídlisko s najmenej 150 bytmi, má schválený územný plán a projekt regenerácie panelového sídliska. Dotácia štátu môže dosiahnuť až 70 % nákladov. Celkový objem financií, ktorý je určený na rok 2010 je vo výške 150 mil. Kč.

#### **PODPORA VÝSTAVBY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY**

Podpora je určená na výstavbu dopravnej a technickej infraštruktúry pre následnú výstavbu bytových a rodinných domov. Prijemcom dotácie môže byť obec a výška

podpory môže dosiahnuť až 50 000 Kč na následne vybudovanú bytovú jednotku. Súčet všetkých verejných podpôr môže podľa „Dočasného rámca“ dosiahnuť maximálne 500 tis. €. Celkový objem financií na rok 2010 je 110 mil. Kč.

Podpora je poskytovaná ako účelová investičná dotácia. Tento program stanovuje podmienky pre prijímanie žiadostí obcí na akcie, ktoré musia byť zahájené do konca roku 2010. Cieľom podpory je rozšíriť ponuku zainvestovaných pozemkov pre následnú výstavbu bytových domov alebo rodinných domov.

Technickou infraštruktúrou sa rozumie dopravná a technická infraštruktúra, ktorou sú pozemné komunikácie, vodovody a kanalizácie.

### **PODPORA VÝSTAVBY PODPOROVANÝCH BYTOV**

Dotácie z tohto programu sú určené na výstavbu nájomných bytov pre osoby v nepriaznivej sociálnej situácii, ktorých znížená sebestačnosť je spôsobená vekom alebo zdravotným stavom. Tieto byty sú určené aj osobám, ktoré v dôsledku nepriaznivých životných okolností nemajú prístup k bývaniu a sú schopné plniť povinnosť vyplývajúcu z nájomného vzťahu. Príjemcom dotácie je obec. Výška dotácie na 1 byt je 600 000 Kč, na nový vstupný byt 550 000 Kč, ak vznikol úpravou, výška dotácie je 250 000 Kč. V prípade, že postavené byty dosiahnu nízkoenergetický štandard, je možné dotáciu navýšiť o ďalších 50 000 Kč. Celkový objem financií na rok 2010 je 150 mil. Kč.<sup>61</sup>

#### **4.8.2 Programy financované Štátnym fondom rozvoja bývania**

##### **PROGRAM NOVÝ PANEL**

Program Nový panel je program na podporu opráv a modernizáciu bytových domov, ktorý je v platnosti od 04.01.2010.

Poskytovateľom podpory sú:

- Štátny fond rozvoja bývania – pre dotáciu na úhradu úrokov,
- Českomoravská záručná a rozvojová banka, a.s. – pre bankové záruky.

Cieľom programu je pomocou zvýhodnených podmienok prístupu k úverov poskytnutých bankami a stavebnými sporiteľňami uľahčiť financovanie opráv a modernizáciu bytových domov.

---

<sup>61</sup> Internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj. Dostupné z <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>. [cit. 12.03.2010]

### **Príjemcovia podpory:**

- a) FO alebo PO, ktorá je vlastníkom alebo spoluvlastníkom domu,
- b) FO alebo PO, ktorá je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, podľa zákona o vlastníctve bytov,
- c) spoločenstvo vlastníkov jednotiek, vzniknuté v dome podľa zákona o vlastníctve bytov.

### **Druh a výška podpory**

Príjemcom podpory možno poskytnúť zvýhodnenú záruku za úver vo výške maximálne 80 % istiny úveru. O poskytnutí záruky rozhoduje Českomoravská záručná a rozvojová banka, a.s. Cena za poskytnutie záruky hradená žiadateľom je max. 0,4 % p.a. z hodnoty záruky. Výška podporenej časti úveru nesmie prekročiť čiastku 5 500 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v opravovanom dome. Dotácia bude vyplácaná postupne v polročných splátkach po celú dobu splácania úveru, najdlhšie však po dobu 15 rokov od dátumu podania žiadosti o dotáciu.

Formuláre žiadosti sú dostupné na internetových stránkach [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz) a [www.cmzrb.cz](http://www.cmzrb.cz). Žiadosť možno zaslať poštou alebo doručiť osobne na niektoré pracovisko Českomoravskej záručnej a rozvojovej banky, a.s.<sup>62</sup>

### **PROGRAM ZELENÁ ÚSPORÁM**

Program Zelená úsporám je zameraný na podporu inštalácii zdrojov na kúrenie s využitím obnoviteľných zdrojov energie, ale tiež je zameraný na investície do energetických úspor pri rekonštrukciách alebo novostavbách. Program podporuje:

- kvalitné zatepľovanie bytových a rodinných domov,
- náhradu neekologického kúrenia za nízkoemisné zdroje - na biomasu a účinné tepelné čerpadlá,
- inštaláciu týchto zdrojov do nízkoenergetických novostavieb.

ČR získala finančné prostriedky na tento program predajom tzv. emisných kreditov Kjótskeho protokolu o znižovaní emisií skleníkových plynov. Celková očakávaná alokácia Programu je až 25 mld. Kč.

---

<sup>62</sup> Internetové stránky Státní fond rozvoje bydlení. Dostupné z <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>. [cit. 12.03.2010]

Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavená tak, aby mohli byť prostriedky čerpané v priebehu celého obdobia od vyhlásenia programu až do 31.12.2012.

Program Zelená úsporám upravuje Smernica Ministerstva životného prostredia č.9/2009.

### **Členenie programu**

Program sa člení do 3 základných oblastí:

- a) úspora energie na kúrenie**
  - celkové zateplenie
  - čiastočné zateplenie
- b) výstavba v pasívnom energetickom štandarde**
- c) využitie obnoviteľných zdrojov energie pre kúrenie a prípravu teplej vody**
  - výmena neekologického kúrenia za nízkoemisné zdroje na biomasu a účinné tepelné čerpadlá
  - inštalácia nízkoemisných zdrojov na biomasu a účinných tepelných čerpadiel do novostavieb
  - inštalácia solárno-termických kolektorov
- d) dotačný bonus za vybrané kombinácie opatrení**

Žiadosti sa podávajú písomne na určenom formulári, ktorý sa dá získať na krajských pracoviskách Štátneho fondu životného prostredia ČR a na pobočkách poverených bánk alebo na webovej stránke [www.zelenausporam.cz](http://www.zelenausporam.cz).

### **Čo prinesie Zelená úsporám**

Pokiaľ sa bude investovať do podporovaných opatrení, investícia prinesie zníženie nákladov na kúrenie, prípadne na ohrev vody. Investícia sa postupom času vráti, i keď investičné jednorazové náklady sú pomerne vysoké. Prevedenie podporovaných opatrení prispeje k zlepšeniu životného prostredia.

Do roku 2012 program Zelená úsporám prinesie:

- zníženie emisií CO<sub>2</sub> o 1,1 mil. ton, teda 1 % všetkých českých emisií,
- úsporu tepla na kúrenie 6,3 PJ, teda úsporu nákladov domácností na kúrenie niekoľko miliard korún ročne,
- vytvorenie alebo udržanie 30 tisíc pracovných miest,

- zlepšenie podmienok bývania pre 250 000 domácností, ktoré dostanú podporu,
- zvýšenie výroby tepla z obnoviteľných zdrojov o 3,7 PJ,
- zníženie znečistenia prachovými časticami o 2,2 mil. kg.<sup>63</sup>

#### **4.9 Porovnanie programov na podporu bývania v SR a v ČR**

V Českej republike je viac programov na podporu bývania, správcovia bytových domov majú určite väčší počet možností ako obnovovať bytové domy s poskytnutím dotácie od štátu. Programy sú lepšie financované a existuje jednoduchší spôsob dostupnosti podpory. Na Slovensku nie je toľko programov, podpora bývania nie je tak vyvinutá ako v ČR a myslím si, že obyvatelia nie sú dostatočne informovaní. Mám dojem, že v ČR je podpora bývania viac medializovaná a ľahšie dostupná.

Veľmi dôležitým kritériom pre určenie výšky štátnej podpory v SR je predovšetkým panelový systém, z ktorého je bytový dom postavený. Takisto rozhoduje o výške štátnej podpory o aký typ obnovy sa jedná. Štát poskytne podporu skôr na zateplenie budovy, rekonštrukciu balkónov a opravu striech ale napríklad na výmenu okien za plastové podporu neposkytne.

---

<sup>63</sup> Internetové stránky Zelená úsporám. Dostupné z <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>. [cit. 18.03.2010]

## 5 Záver

Družstevnú formu podnikania možno definovať ako ideálne spojenie na dosahovanie spoločenských a osobných cieľov. Toto spojenie družstevných princípov a etiky podporuje demokraciu a solidaritu, z čoho vyplýva, že družstvá majú špecifické postavenie medzi ostatnými formami podnikania. O tom svedčí aj spracovaná tabuľka v druhej kapitole mojej práce, kde sú porovnané rôzne formy podnikateľských subjektov. Myslím si, že družstvo je jednou z najlepších foriem podnikania pre hospodárenie podniku ako celku. Súčasťou druhej kapitoly bolo aj vysvetlenie pojmu družstvo, ktorý je obsiahnutý nielen v obchodnom zákonníku ale aj v odbornej literatúre.

Proces zriadenia družstva je rozdelený na dve etapy, ktorými sú založenie a vznik družstva. Ešte pred oficiálnym vznikom si družstvo musí vytvoriť orgány a splatiť vklady členov. Dôležitým medzníkom, ktorý predchádza vzniku družstva je konanie ustanovujúcej schôdze, na ktorej sa konajú všetky dôležité činnosti potrebné k tomu, aby mohlo družstvo vzniknúť. To vyplýva z tretej kapitoly mojej práce.

Praktickú časť mojej bakalárskej práce som zamerala na analýzu systému podpory bývania. Hlavnou úlohou programov na podporu bývania je sprostredkovanie a uľahčenie dostupnosti získať financie zo strany štátu na vývoj bytovej politiky, s ňou súvisiace renovácie bytových domov a nové moderné trendy napríklad v oblasti energetiky

Bytové družstvo v Čadci využíva programy na podporu bývania, a to hlavne k zateplňovaniu panelových domov. K tomuto účelu slúži predovšetkým Vládný program zateplňovania, ktorý bol vyhlásený v roku 2009.

Cieľ mojej bakalárskej práce spočíval v analýze systému podpory bývania, popísať, ako tento systém funguje a ako je využívaný bytovými družstvami. Vo svojej práci som sa sústredila na programy podpory bývania, ktoré poskytuje Okresné stavebné bytové družstvo v Čadci. Pre porovnanie systému financovania som uviedla aj programy podpory bývania dostupné v Českej republike, kde je systém podpory bývania na vyššej úrovni a takisto ponúka aj viac možností, ako nakladať s prostriedkami určenými na revitalizáciu a komplexnú obnovu bytových domov.

V súčasnosti sú možnosti využívania podpory a následná komplexná obnova bytových domov na rozhodnutí správcov bytových domov. Oni sami sa rozhodnú, ktorý „produkt“ si vyberú a prostredníctvom neho prevedú revitalizáciu. Na výber majú buď dotáciu zo

Štátneho fondu rozvoja bývania alebo využijú niektorý z úverov od banky. Získať dotáciu zo Štátneho fondu rozvoja bývania si vyžaduje ale náročnejšiu administratívu.

Bytové družstvo zaisťuje potreby svojich členov. Ak sa členovia obrátia na družstvo s požiadavkou revitalizácie bytového domu, je im v tejto potrebe nápomocné.



# Zoznam použitej literatúry a prameňov

## Monografia

- [1] DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo*. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- [2] HELEŠIC, F. *První slovník českého družstevního práva*. 1. vydanie. Praha: Prospektrum, 2002. 264 s. ISBN 80-7175-108-1.
- [3] KOLEKTÍV AUTOROV. *Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikaturou č. 513/1991 Z.z.* 10. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005. 816 s. ISBN 80-88929-75-X.
- [4] KUPKOVIČ, M. a kol. *Podnikové hospodárstvo*. 7. doplnené vydanie. Bratislava: Sprint - vfra, 2003. 452 s. ISBN 80-88848-71-7.
- [5] MAJDÚCHOVÁ, H., NEUMANOVÁ, A. *Podnik a podnikanie*. 1. vydanie. Bratislava: Sprint – vfra, 2004. 239 s. ISBN 80-89085-33-4.
- [6] MAJTÁN, Š. a kol. *Podnikové hospodárstvo*. 2. vydanie. Bratislava: Sprint-vfra, 2007. 347 s. ISBN 978-80-89085-79-8.
- [7] MARTULIAK, P. *Stopäťdesiat rokov slovenského družstevníctva*. 1. vydanie. Nitra: Agroinštitút Nitra, 1995. 231 s. ISBN 80-7139-028-3.
- [8] ŘIMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 1999. 407 s. ISBN 7179-229-2.

## Články v časopisoch

- [9] KURIMSKÝ, E. *Správca bytových domov*. V.O.Č Slovakia, 2009, roč. 4., č. 5, s.22. ISSN 1336-7919.

## Elektronické zdroje

- [10] Internetové stránky Družstevná únia Slovenskej republiky. Dostupné z <[http://www.dusr.sk/historia/160rokov\\_sk.pdf](http://www.dusr.sk/historia/160rokov_sk.pdf)>. [cit. 26.02.2010]
- [11] Internetové stránky Elektronická zbierka zákonov. Dostupné z <<http://www.zbierka.sk/zz/predpisy/default.aspx?PredpisID=17654&FileName=04-z025&Rocnik=2004>>. [cit. 10.02.2010]
- [12] Internetové stránky Korzar. Dostupné z <<http://korzar.sme.sk/c/4618301/podla-sefa-slovenskeho-zvazu-bytovych-druzstiev-treba-rekonstrukciami-objektov-predlzit-ich-zivotnos>>. [cit. 02.11.2009]

- [13] Internetové stránky Ministerství pro místní rozvoj. Dostupné z  [<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace). [cit. 12.03.2010]
- [14] Internetové stránky Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR. Dostupné z  [<http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=79>](http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=79). [cit. 05.03.2010]
- [15] Internetové stránky OSBD Čadca. Dostupné z  [<http://www.osbdca.sk/clanok/188/hlavn-smery-rozvoja-osbd-adca-do-roku-2015>](http://www.osbdca.sk/clanok/188/hlavn-smery-rozvoja-osbd-adca-do-roku-2015). [cit. 03.03.2010]
- [16] Internetové stránky Pravda. Dostupné z  [<http://peniaze.pravda.sk/v-rozpocte-statneho-fondu-byvania-peniaze-na-zateplovanie-niesupyf/sk\\_phypo.asp?c=A100113\\_170159\\_sk\\_phypo\\_p45>](http://peniaze.pravda.sk/v-rozpocte-statneho-fondu-byvania-peniaze-na-zateplovanie-niesupyf/sk_phypo.asp?c=A100113_170159_sk_phypo_p45). [cit. 05.03.2010]
- [17] Internetové stránky Prvá stavebná sporiteľňa. Dostupné z  [<http://www.pss.sk/sk/bytove-domy/spolocenstva-vlastnikov-bytov/>](http://www.pss.sk/sk/bytove-domy/spolocenstva-vlastnikov-bytov/). [cit. 01.04.2010]
- [18] Internetové stránky Slovensko a reality. Dostupné z  [<http://www.skreality.sk/old\\_site/transformacia.html>](http://www.skreality.sk/old_site/transformacia.html). [cit. 26.02.2010]
- [19] Internetové stránky Státní fond rozvoje bydlení. Dostupné z  [<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>](http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel). [cit. 12.03.2010]
- [20] Internetové stránky Štátny fond rozvoja bývania. Dostupné z  [<http://www.sfrb.sk/informacie.html>](http://www.sfrb.sk/informacie.html). [cit. 06.03.2010]
- [21] Internetové stránky Zelená úsporám. Dostupné z  [<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>](http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/). [cit. 18.03.2010]

## **Právne predpisy**

- [22] Opatrenie Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 252/2009 Z.z.
- [23] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č.25/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú vzory tlačív na podanie návrhu na zápis do obchodného registra
- [24] Zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania č.607/2003 Z.z.

## **Ostatné zdroje**

- [25] Organizačný poriadok Okresného stavebného bytového družstva Čadca

- [26] Prednášky z predmetu Človek a organizácia
- [27] Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Čadca
- [28] Výročná správa Štátneho fondu rozvoja bývania za rok 2008

## **Zoznam použitých skratiek**

a.s. – akciová spoločnosť

CO<sub>2</sub> – oxid uhličitý

ČR – Česká republika

ČSOB – Československá obchodná banka

DPH – daň z pridanej hodnoty

FO – fyzická osoba

Kč – koruna česká

KDS – káblový distribučný systém

KK – Kontrolná komisia

m<sup>2</sup> – meter štvorcový

max. – maximálne

mil. – milión

mld. – miliarda

napr. – napríklad

OR – obchodný register

OSBD – Okresné stavebné bytové družstvo

p.a. – per annum (ročná úroková miera)

PJ – petajoule

PO – právnická osoba

resp. – respektíve

SBD – stavebné bytové družstvo

Sk – koruna slovenská

SR – Slovenská republika

s.r.o. – spoločnosť s ručením obmedzeným

SZBD – Slovenský zväz bytových družstiev

ŠFRB – Štátny fond rozvoja bývania

t – tona

v.o.s. – verejná obchodná spoločnosť

ZD – Zhromaždenie delegátov

Z.z. – Zbierka zákonov

€ - eurqıg – mikrogram

## Prehlásenie o využití výsledkov bakalárskej práce

Prehlasujem, že

- som bola zoznámená s tým, že na moju bakalársku prácu sa plne vzťahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, predovšetkým § 35 – užitie diela v rámci občianskych a náboženských obradov, v rámci školských predstavení a užitia diela školského a § 60 – školské dielo;
- beriem na vedomie, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (ďalej len VŠB-TUO) má právo nezárobkovo, k svojej vnútornej potrebe, bakalársku prácu užiť (§ 35 odst.3);
- súhlasím s tým, že jeden výtlačok bakalárskej práce bude uložený v Ústrednej knižnici VŠB-TUO k prezenčnému nahliadnutiu a jeden výtlačok bude uložený u vedúceho bakalárskej práce. Súhlasím s tým, že bibliografické údaje o bakalárskej práci budú zverejnené v informačnom systéme VŠB-TUO;
- bolo zjednané, že s VŠB-TUO, v prípade záujmu z jej strany, uzavrú licenčnú zmluvu s oprávnením užiť dielo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bolo zjednané, že užiť svoje dielo, bakalársku prácu, alebo poskytnúť licenciu k jej využitiu môžem len so súhlasom VŠB-TUO, ktorá je oprávnená v takomto prípade odo mňa požadovať primeraný príspevok na úhradu nákladov, ktoré boli VŠB-TUO na vytvorenie diela vynaložené (až do ich skutočnej výšky).

V Ostrave dňa 07.05.2010

.....  
Veronika Šimášková

Adresa trvalého pobytu študenta:

Mierová 2147, 022 01 Čadca, SR

## **Zoznam príloh**

- Príloha číslo 1: Výpis z obchodného registra Okresného súdu Žilina  
Príloha číslo 2: Zmluva o úvere - návrh  
Príloha číslo 3: Žiadosť o poskytnutie úveru z Vládneho programu zatepl'ovania

